

A bright, modern living and dining room with light-colored walls and a white ceiling. A large window on the left provides a view of a snowy outdoor area and a brick building. The room features a light-colored sectional sofa, a round coffee table, a wooden dining table with chairs, and a black chandelier. Several framed artworks are displayed on the wall.

**aktiv.**

Stålverkskroken 14A, 0661 OSLO

**Moderne og lekker 2-roms med  
god planløsning | Stor balkong på  
10kvm | Fyring/VV/internett inkl i  
fk | IN-ordning | Heis**



Eiendomsmeglerfullmektig

## Andreas Strandlie

**Mobil** 970 09 919

**E-post** andreas.strandlie@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Grünerløkka

Sofienberggata 17, 0558 OSLO

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 3 700 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 1 160 112,-  
**Omkostn.:** Kr 9 793,-  
**Total ink omk.:** Kr 4 869 905,-  
**Felleskostn.:** Kr 9 883,-  
**Selger:** Hanne-Kristine Finnøy Hage

**Salgsobjekt:** Andelsleilighet  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 2014  
**BRA-i/BRA Total** 44/49 kvm  
**Tomtstr.:** 2659 kvm  
**Soverom:** 1  
**Antall rom:** 2  
**Gnr./bnr.** Gnr. 129, bnr. 101  
**Snr.** 1  
**Andelsnr.:** 2  
**Oppdragsnr.:** 1008260025

## Er dette ditt neste hjem?

Lys og delikat 2-roms leilighet fra 2014 med en god planløsning samt flotte kvaliteter som blant annet heis og stor balkong. Leiligheten har store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys, som skaper en luftig og behagelig atmosfære. Fra stuen er det direkte utgang til en stor balkong på 10 kvm.

Leiligheten har et moderne uttrykk med gode kvaliteter som et moderne kjøkken, stilfullt flislagt badrom, godt soverom og en romslig stue.

Kvaliteter:

- Stor balkong på 10 kvm med utgang fra stuen
- IN-ordning
- Heis i bygget
- Godt soverom
- God oppbevaringsplass i innvendig bod
- Attraktivt boområde: sentral, men rolig beliggenhet
- Meget godt kollektivtilbud i området
- Varmtvann, fyring og internett inkludert i felleskostnadene
- Lave kjøpsomkostninger. Ingen dok.avgift



# Innhold

|                         |     |
|-------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon ..... | 2   |
| Om eiendommen .....     | 4   |
| Egenerklæring .....     | 54  |
| Nabolagsprofil .....    | 59  |
| Budskjema .....         | 118 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 44 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 49 kvm

TBA: 10 kvm

### Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 5 kvm Kjellerbod

2. etasje

BRA-i: 44 kvm Bad, entré, soverom, bod, stue/kjøkken

### TBA fordelt på etasje

2. etasje

10 kvm Balkong

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Med boligen følger det en kjellerbod på 5,1m<sup>2</sup>.

Bod er merket med nr.B23.

Bod areal utgjør til sammen 5 m<sup>2</sup> i BRA-E.

Balkongen er målt til 9,5 m<sup>2</sup> og er avrundet til 10m<sup>2</sup> i TBA.

Disposisjonsrett på bod er gitt av eier/rekvirent, det er ikke fremlagt noe papirer på eierforholdet.

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet er definert som P-ROM eller S-ROM i arealoppsettet.

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

### Tomtetype

Eiet

**Tomtestørrelse**

2659 kvm

**Tomtebeskrivelse**

Felles tomt for borettslaget beplantet med trær, prydbusker, blomster og plen.

**Beliggenhet**

Leiligheten ligger attraktivt til på Ensjø – midt i nye Ensjøbyen, et område i spennende utvikling som formes til et urbant og moderne nabolag med stilrene boligbygg, grønne møteplasser og varierte aktivitetsområder. Borettslaget har også pene, opparbeidede felles uteområder med sittegrupper, pergola og grøntarealer, samt vannspeil i umiddelbar nærhet, som bidrar til et skjermet og hyggelig bomiljø midt i byen. Her bor du med umiddelbar nærhet til flotte parker, gode sykkelforbindelser og et godt kollektivtilbud med både buss og T bane.

Kollektivdekningen i området er svært god. Ensjø T-banestasjon ligger under syv minutters gange fra boligen og betjenes av linje 1, 2, 3 og 4. I tillegg finnes flere bussforbindelser i nærområdet. Buss 37 går hele døgnet, mens buss 20 har hyppige avganger – hvert 10. minutt – fra Galgeberg mot Skøyen. Buss 21 stopper i Gladengveien. Fra Ensjø T-bane går også flybuss med regelmessige avganger til Gardermoen. Enten du skal til sentrum, fjorden eller marka, har du enkel tilgang til transport som tar deg dit.

For den aktive er det kun få minutters gange til SATS Kampen og Fresh Fitness Ensjø. Nye Jordal Amfi, Intility Arena og Valle Hovin ligger også innen gangavstand. Området rundt Valle Hovin og Valhall Arena er kjent for sine allsidige idrettsanlegg og større arrangementer. Like i nærheten finner du også idylliske Hovindammen. Det er dessuten hyggelig gangavstand til Lille Tøyen hageby, Tøyenparken, Kampen og Grünerløkka.

I nærområdet finnes et godt utvalg av dagligvarebutikker, servicetilbud og hyggelige serveringssteder. Både Kiwi og Rema 1000 Ensjø ligger like ved. I tillegg finner du blant annet Åpent Bakeri, brasserie og pizzeria i området – her er det noe for enhver smak.

For barnefamilier ligger både Stålverkskroken og Petersborg barnehage i umiddelbar nærhet. Det er kort gangavstand til Hasle skole, Fyrstikkalleen ungdomsskole, Kongsskogen videregående skole, Etterstad videregående skole og Sommerskolen Oslo. Området har dessuten flere videregående skoler samt et godt tilbud av både private og kommunale barnehager.

Dette er en bolig som passer perfekt for deg som ønsker en sentral beliggenhet med det meste innen rekkevidde – samtidig som du bor skjermet og litt tilbaketrukket fra den mest hektiske bykjernen.

**Adkomst**

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

**Bebyggelsen**

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

**Bygningssakkyndig**

Glenn-Erik Larsen

**Type rapport**

Tilstandsrapport

**Byggemåte**

Blokken fremstår med yttervegger i teglstein konstruksjon. Leilighetens etasjeskille i betong. Yttertak i flat konstruksjon, tekket med papp og beslag.

**TEKNISKE INSTALLASJONER**

Vannledninger - TG 2

Det er observert irr på kaldtvanns kobberrør på bad. Irr på kobberrør er et grønt belegg som dannes når kobber reagerer med oksygen og fuktighet i luften. Dette belegget kalles også verdigris, og er et resultat av korrosjon på kobberet.

**Sammendrag selgers egenerklæring**

Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Nei, ikke som jeg kjenner til

**Standard**

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

**Innbo og løsøre**

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Ting som ikke medfølger kjøper:

Taklampe stue

Taklampe kjøkken

Taklampe soverom

### **Hvitevarer**

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

### **TV/Internett/Bredbånd**

Grunnpakke internett er inkludert i felleskostnadene.

### **Parkering**

Borettslaget har garasjeanlegg i kjelleretasje. Garasjeplasser er tilknyttet andeler (intern utleie mulig iht. vedtektene). Per i dag disponerer ikke andelen fast plass.

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:

- Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6 200 kroner for ett år
- Motersykkel og moped: 3 100 kroner for ett år
- El-bil : 2 090 kroner for ett år
- El-motersykkel og el-moped: 1 045 kroner for ett år

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

### **Forsikringsselskap og Polisenummer**

Tryg Forsikring, polisenummer 6648137

### **Diverse**

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

## **Energi**

### **Oppvarming**

Leiligheten blir varmet opp med radiatorer som er koblet til fjernvarme. Oppvarming er inkludert i felleskostnadene. Det er gulvvarme på badet.

### **Energimerke**

C

### Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Borettslaget/Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 3 700 000

#### Omkostninger kjøper

3 700 000 (Prisantydning)

---

1 160 112 (Andel av fellesgjeld)

---

4 860 112 (Pris inkl. fellesgjeld)

#### Omkostninger

8 403 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument )

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

---

9 793 (Omkostninger totalt)

18 693 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

21 493 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

4 869 905 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 878 805 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 881 605 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

### **Informasjon om kommunale avgifter**

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

### **Informasjon om eiendomsskatt**

I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistedene og det tar forbehold om endringer for 2026.

For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se <http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt>

### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 1 221 145 for år 2024

### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 4 884 579 for år 2024

### **Informasjon om formuesverdi**

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris, som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder).

Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre hhv. 25% av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 100% for sekundærboliger (alle andre boliger).

Skatteetaten har revidert beregningsmodell for formuesverdi med virkning fra 2026. Innhentet og oppgitt formuesverdi kan derfor avvike betydelig etter ny beregning.

### **Andre utgifter**

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

### **Tilbud om lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

# Boenheten

## Felleskostnader inkluderer

Totale felleskostnader pr. månedlig intervall: 9 883,14,-

Pr. dags dato

Fordelt slik:

Felleskostnader: 2 756 kr

Oppvarming: 441 kr

Internett: 199 kr

Lån nr. 9820737515 – IN-lån 1, renter: 4 966,06 kr

Lån nr. 9820737515 – IN-lån 1, avdrag: 1 521,08 kr

Borettslaget har IN-ordning (individuell nedbetaling av fellesgjeld), som kan gi lavere månedlige felleskostnader for andelseier som innfrir egen andel av fellesgjelden.

Felleskostnader ved innfrielse av IN-lån: 3 396,-

## Felleskostnader pr. mnd

Kr 9 883

## Andel Fellesgjeld

Kr 1 160 112

## Andel fellesgjeld år

2026

## Fellesgjeld pr. dato

31.01.2026

## Kommentar fellesgjeld

Det er IN-ordning på laget, så man kan nedbetale hele eller deler av lånet to ganger i året.

## Avdrag Fellesgjeld

Kr 1 521

## Rentekost. fellesgjeld

Kr 4966

## Andel fellesformue

Kr 14 433

## Andel fellesformue dato

31.12.2025

# Borettslaget

## **Borettslagsnavn**

Stålverksparken borettslag

## **Organisasjonsnummer**

911845377

## **Andelsnummer**

2

## **Om borettslaget**

STÅLVERKSPARKEN BORETTSLAG

Borettslaget består av 44 andelsleiligheter. Stålverksparken Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 911845377, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune.

Forretningsfører: OBOS Eiendomsforvaltning AS

Sameiets e-post: stalverksparken@styrommet.no

Hjemmeside: Vibbo.no

Husdyr: Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne.

Internett: GlobalConnect. Internett er inkludert i felleskostnadene.

Styret har fått fullmakt til å ta opp lån til utbedring av uteplasser i desember 2024.

Utdrag fra borettslagets husordensregler:

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 borettslagets dyreholdserklæring. Interessenter bes lese vedlagte husordensregler for komplett informasjon om dyrehold.

Borettslaget hadde i 2024 ett overskudd på 7.154.547,-, for 2025 var det budsjettert med et overskudd på 527.000,-

Det er borettslaget som eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget. Andel i borettslag gir andelseier boret til og råderett over en nærmere bestemt enhet. Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets gjeld, men borettslagets løpende utgifter må dekkes av andelseierne gjennom månedlige fellesutgifter (husleie). Interessenter oppfordres til å sette seg inn i borettslagets

vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett, årsberetning, vedtak fra årsmøte/ generalforsamling m.m. Se særlig om vedtekter og husordensregler knyttet til husdyrhold, dugnader, trappevask o.l.

#### **Lånebetingelser fellesgjeld**

Bank: OBOS-banken AS

Lånenr.: 98207375152

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,13%

Restsaldo 30 426 547,42

Innfrielsesdato: 30.04.2054

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

IN-avtale: Ja

#### **Sikringsordning fellesgjeld**

Borettslaget er tilknyttet obos sin sikringsordning av garantert betaling av felleskostnader.

#### **Forkjøpsrett**

Det foreligger OBOS-forkjøpsrett av boligen.

#### **Regnskap/budsjett**

Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i regnskapet og budsjettet til borettslaget. Dette vil ligge vedlagt i salgsoppgaven.

#### **Styregodkjennelse**

Det praktiseres styregodkjennelse av nye andelseiere.

#### **Vedtekter/husordensregler**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

#### **Beboernes forpliktelser og dugnader**

Dugnad må påberegnes.

## Forretningsfører

#### **Forretningsfører**

OBOS Eiendomsforvaltning AS

## Offentlige forhold

**Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 129, bruksnummer 101, seksjonsnummer 1 i Oslo kommune. Andelsnr. 2 i Stålverksparken borettslag med orgnr. 911845377

**Tinglyste heftelser og rettigheter**

GRUNNDATA

2013/118486-1/200 11.02.2013 REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 0301 GNR: 129

BNR: 20

2013/277340-1/200 09.04.2013 SEKSJONERING

Opprettet seksjoner:

SNR: 1

Formål: Samleseksjon bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 3744/4293

SNR: 2

Formål: Næring

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 549/4293

**Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest datert til 2014.

**Ferdigattest/brukstillatelse datert**

08.10.2014.

**Vei, vann og avløp**

Offentlig.

**Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen er regulert til byggeområde for bolig og offentlig bygning/ allmennyttig formål (barnehage) , etter reguleringsbestemmelse S-4317, datert. 20.6.07.

Området er hovedsakelig regulert som:

Friområde, barnehage, byggeområde for boliger, bolig/ foretninger/ annen offentlig eller privat tjenesteyting, boligbebyggelse.

Pågående plansaker i nærområde:

Stålverkskroken 6 - 12 - Søknaden omfatter oppføring av fire frittliggende boligbygg i lamellstruktur på felt C11 og D11 med adresse Gladengveien 8, på Ensjø i bydel Gamle Oslo. Det etableres en sammenhengende underliggende etasje for parkeringskjeller og bodareal. - Tidligere adresse: Gladengveien 8 - Gladengveien 12 A-N - 14 A-C -

Stålverkskroken 40 - 42 - Tiltaket omfatter oppføring av to boligblokker i seks etasjer mot Gladengveien/Stålverkskroken og rekkehus langs Vestre bekkedrag. Søknaden omfatter også parkering i underliggende p-anlegg, med innkjøring fra Stålverkskroken, to næringsarealer i 1.etg. og tverrforbindelse (gatetun) over eiendommen. Det etableres 134 leiligheter og to mindre næringslokaler. Rekkehusbebyggelsen består av 9 enheter over 3 etasjer. Saksnr: 202015041.

Stålverkskroken 6 - 12 - Tiltaksplan for forurensede masser - tidligere adresse: Gladengveien 8. Siste dok. 17.1.2024. Saksnr: 202450188

### **Adgang til utleie**

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

### **Legalpant**

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

### **Boplikt**

Ikke aktuelt.

### **Driveplikt**

Ikke aktuelt.

### **Konsesjon**

Ikke aktuelt.

### **Odelsrett**

Ikke aktuelt.

## Kontraktsgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis

noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken

11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

#### Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

#### **Betalingsbetingelser**

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

#### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. 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 er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

#### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglere vederlag**

Provisjonen er avtalt til 0,9% av salgssummen  
Garantipremie/inneståelse 3 500  
Kommunale opplysninger 3 990  
Markedspakke 19 990  
Oppgjørshonorar 7 990  
Søk eiendomsregister og elektronisk signering 2 490  
Tilretteleggingsgebyr 22 900  
Visninger per stk. 3 490

### **Ansvarlig megler**

Klaus Westersund  
Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner  
[klaus.westersund@aktiv.no](mailto:klaus.westersund@aktiv.no)  
Tlf: 926 10 585

### **Ansvarlig megler bistås av**

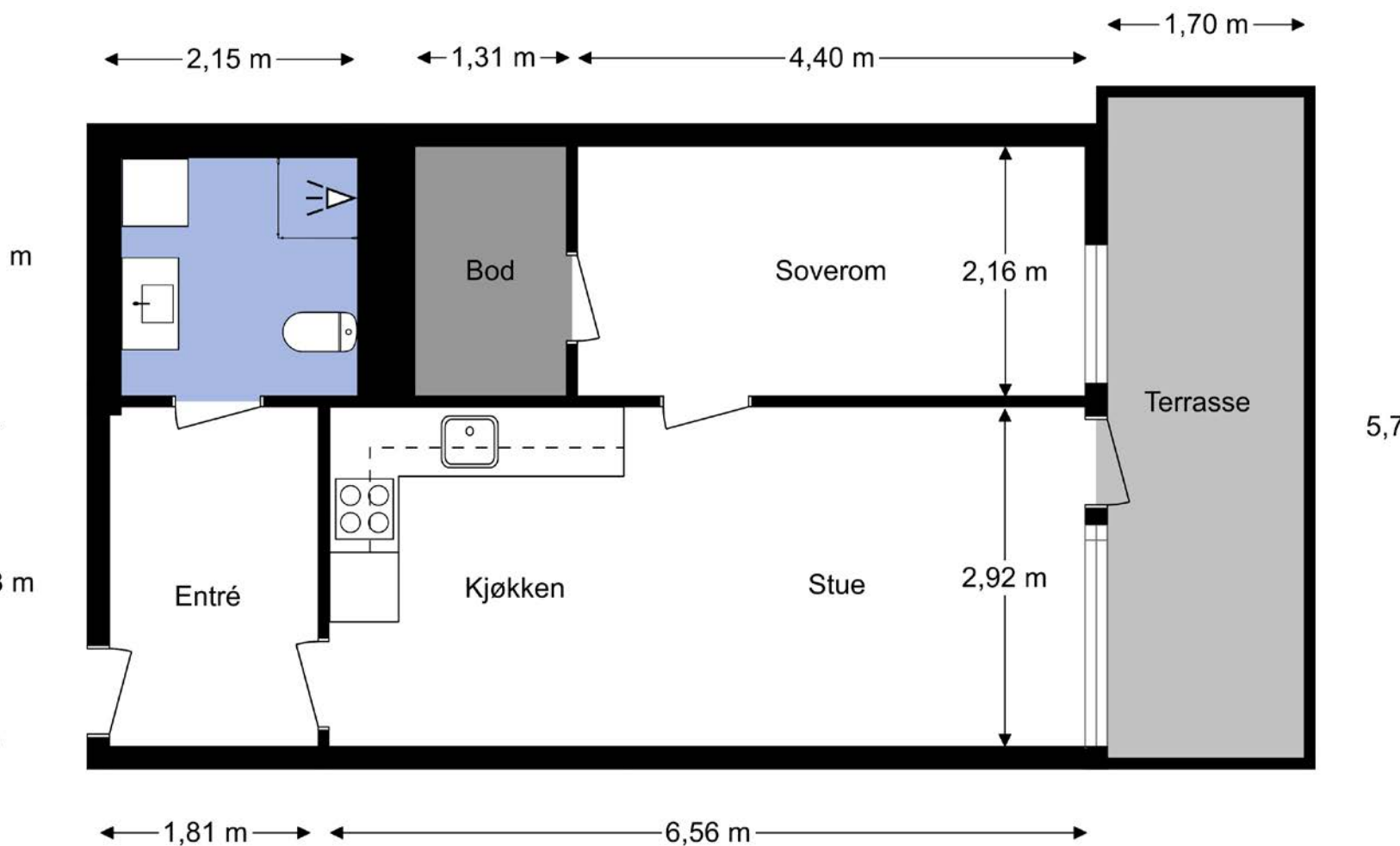
Andreas Strandlie  
Eiendomsmeglerfullmektig  
[andreas.strandlie@aktiv.no](mailto:andreas.strandlie@aktiv.no)  
Tlf: 970 09 919

### **Oppdragstaker**

Gabrielsen & Partners Løkka AS, organisasjonsnummer 922593221  
Sofienberggata 17, 0558 OSLO

**Salgsoppgavedato**

16.02.2026





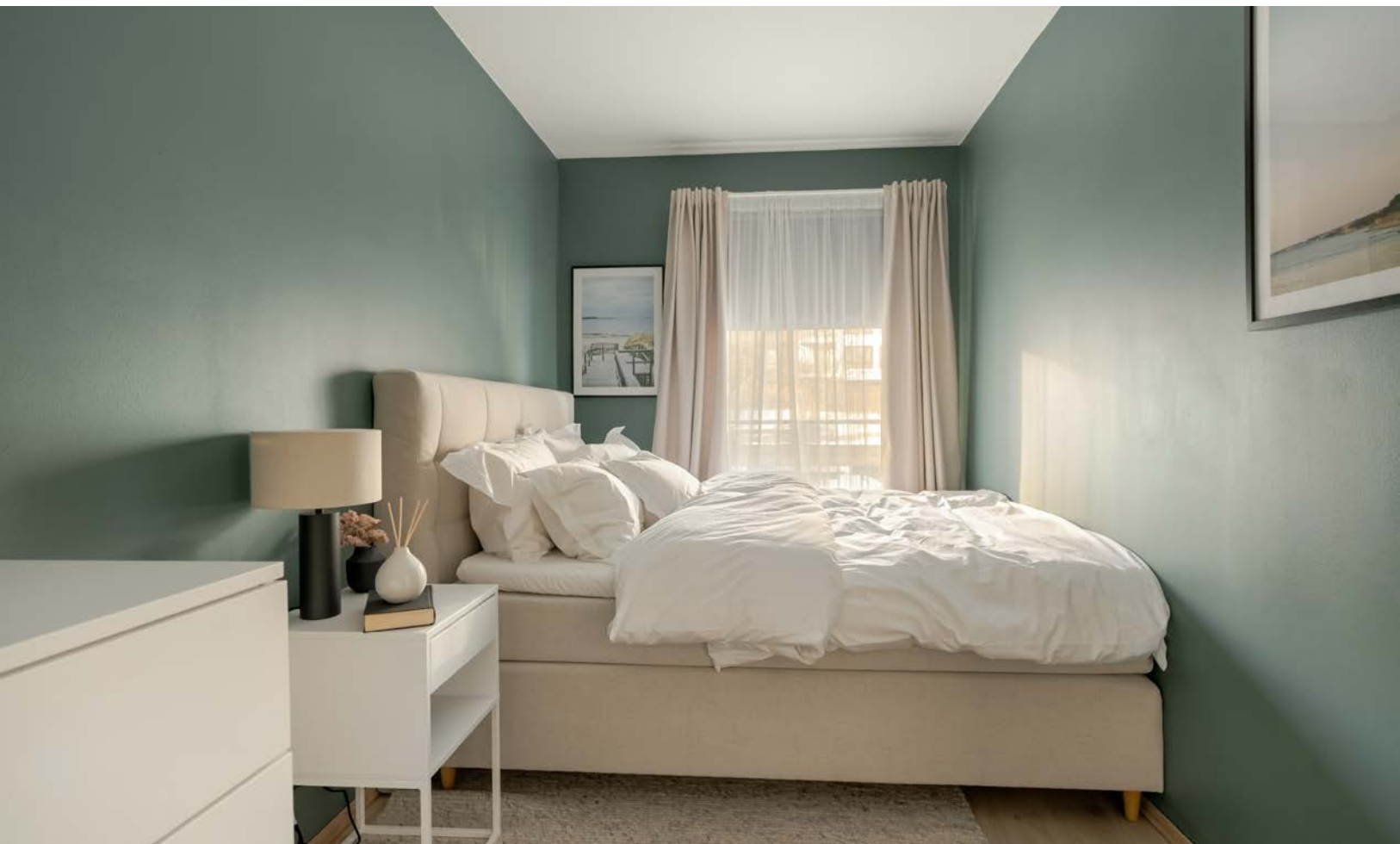






















# Vedlegg

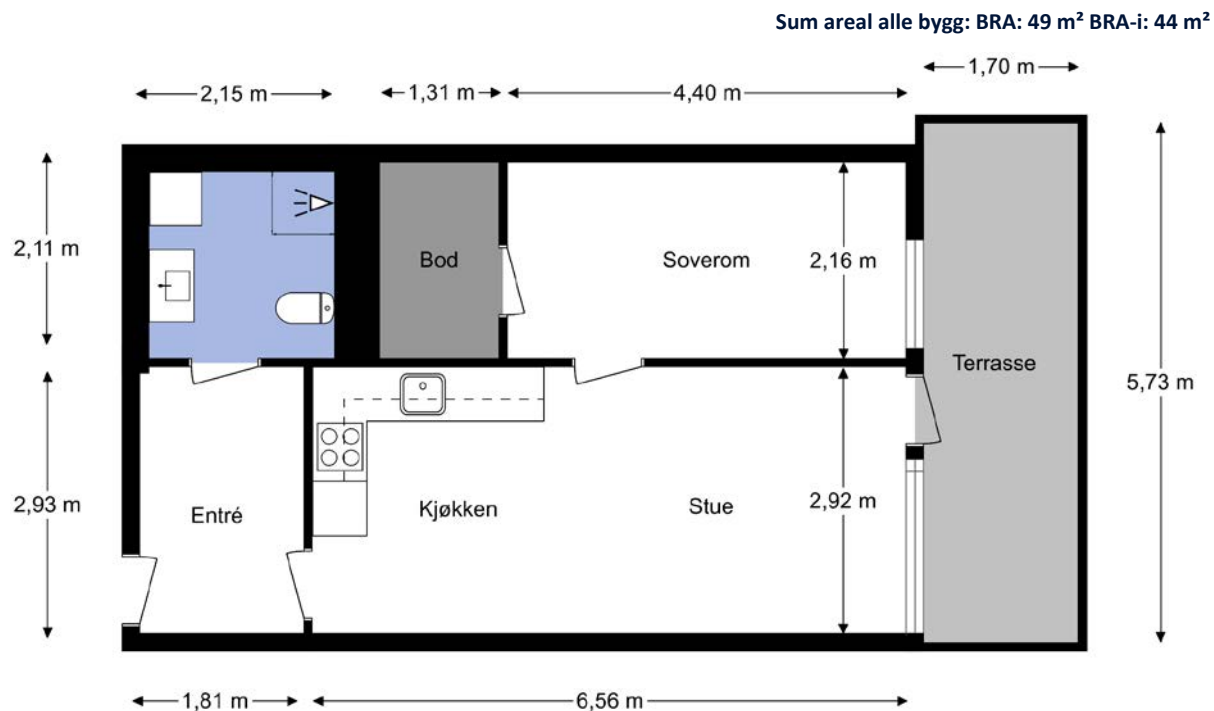
# Tilstandsrapport

📍 Stålverkskroken 14 A, 0661 OSLO

📖 OSLO kommune

# gnr. 129, bnr. 101

# Andelsnummer 2



Befaringsdato: 09.02.2026

Rapportdato: 16.02.2026

Oppdragsnr.: 11838-26047

Referansenummer: LS7713

Autorisert foretak: Larsens Takst Service AS

Sertifisert Takstingeniør: Glenn-Erik Larsen



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

**Rapportansvarlig**

A small, square image showing a handwritten signature in dark ink on a light-colored background. The signature appears to read "Glenn-Erik Larsen".

Glenn-Erik Larsen

Uavhengig Takstingeniør

glenn@takstpartner.no

905 31 615

# 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 • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

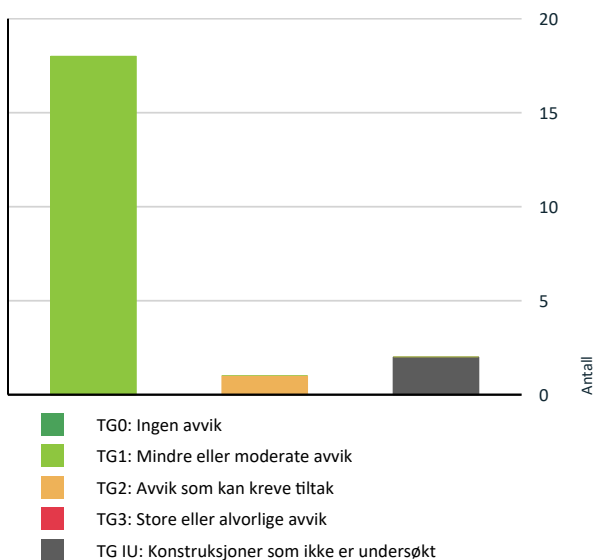
[Gå til side](#)

### **Boligbygg med flere boenheter**

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- En dør mot soverom er blendet igjen.

## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utarbeidet for, leilighet beliggende i Stålverkskroken 14 A. Oppdraget ble rekvirert av eier via megler, og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport bolig med arealmåling. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte på befaringstidspunktet. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for byggets tilstand for fellesarealer.

Leiligheten ble besiktiget med eier og Takstmann tilstede. På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/ mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført. Byggets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygging vil kunne avdekke feil og mangler ved bygget. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall er oppgitt av eier og er ikke etter kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige. Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmannen er ikke autorisert på el-anlegg, og kommentarer vedrørende dette punktet i rapporten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på taksering tidspunktet. Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et evt salg.

Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger i ihht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Det er om mulig utført inngrep i konstruksjonen på befaringen, samt enkel fuktsøk på bad med fuktmålerindikator av type Protymeter MMS. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuktsøkeren søker 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke bestemme om er oppå eller bak membran. Et utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende, og det måles RF ved hulltagning i tilstøtende rom om mulig til våtrom. Varme og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført i ihht byggeårets normer og krav.

### Oppsummering av avvik

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

#### Boligbygg med flere boenheter

##### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Bygning generelt

[Gå til side](#)



Våtrom > Leilighet > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

## ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



**Tekniske installasjoner > Vannledninger**

[Gå til side](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

[Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

### Byggeår

2014

### Tilbygg / modernisering

|      |            |                                                                       |
|------|------------|-----------------------------------------------------------------------|
| 2021 | Kjøkken    | Skiftet fronter på kjøkken                                            |
| 2024 | Balkong    | Montering av plassbygget benk på balkong.                             |
| 2024 | Overflater | Malt vegger og tak på kjøkken                                         |
| 2024 | Overflater | Legging av Barry Allok laminatgulv på stue/kjøkken, entre og soverom. |
| 2026 | Kjøkken    | Skiftet blandedatteri på kjøkken                                      |

## UTVENDIG

### Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Blokken fremstår med yttervegger i teglstein konstruksjon.

Leilighetens etasjeskille i betong.

Yttertak i flat konstruksjon, tekket med papp og beslag.

Bygninger/leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befarings. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Eldre bygårder vil alltid ha noe retningsavvik og setninger.

Merk. Det er satt tilstandsgrader på bygningsdeler som er synlig inne i leiligheten, selv om disse mulig kan omfattes av borettslagets vedlikeholdsansvar. (vinduer, entrédører)

### Vinduer

Vinduer i boligen fremstår med 2-lags glass i trerammer.

Avhengig av lys- og solforhold kan punktering

i glass være vanskelig å se.

Og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert,

uten at det er oppgitt i denne rapporten.

Avvik på årstall kan forekomme.

Årstall: 2013

Kilde: Produksjonsår på produkt

### Balkongdør

Balkongdør i treramme med 2-lags glass.

Avhengig av lys- og solforhold kan punktering

i glass være vanskelig å se på balkongdører.

Og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert,

uten at det er oppgitt i denne rapporten.

Normal funksjon på dørene, noe justering

på dører kan forekomme.

Årstall: 2013

Kilde: Produksjonsår på produkt

# Tilstandsrapport

## 1 TG 1 Dører

Entredør i laminert utforming med B-30/ 35db klassifisering.  
Entredør fremstår med normal funksjonalitet.

Årstall: 2013

Kilde: Produksjonsår på produkt

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

Adkomst til balkong fra stue, med gulvareal på ca.10m<sup>2</sup>.  
Gulvet er belagt med terrassebord på støpt betongdekke,  
rekkverk fremstår i glass, samt håndløper i stål.  
Høyde på rekkverk er målt til 1,08m.

Høyde på rekkverk ved balkonger,  
skal være minimum 1,0 m.  
Der høydeforskjellen er mer  
enn 10,0 m over terreng,  
skal rekkverkshøyde være minimum 1,2 m.  
Ref. Veiledning om tekniske  
krav til byggverk § 12-17.

## INNENDIG

### 1 TG 1 Overflater

Innvendige gulvflater belagt med henholdsvis:  
Parkett i bod ellers laminat.  
Innvendige veggflater belagt med henholdsvis:  
Malte flater av plater og mur.  
Innvendige takflater belagt med henholdsvis:  
Malte flater i alle rom bestående av dekke/ plater.  
Takhøyde i leiligheten er målt opp mot 2,5m.

### 1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i betong.  
Etasjeskille er sjekket med nivelleringslaser,  
stue og ett soverom ble kontrollert av Takstmann.  
Det er registrert 8mm høydeforskjell,  
på gjennomgående mål i stue.  
Høydeforskjell på dette nivået er svært  
vanskelig å registrere uten nivelleringslaser.

### 1 TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører fremstår med:  
profilerte dørblader i malt utførelse.  
Det er glassfelt i dørblad mot stue.  
Dørblader, dørvidere og karmen,  
fremstår med normal funksjonalitet.

# Tilstandsrapport

Dør mot bad glir igjen fra åpen stilling.

## Andre innvendige forhold

Tekniske installasjoner/komponenter er ikke funksjon testet på befaring, det ble ikke opplyst om problemer/feil på installasjoner/ komponenter i boligen på befaringen av eier.

## VÅTROM

### LEILIGHET > BAD

#### Generell

Badet er bygget i 2014, oppført i regi av utbygger.  
Det foreligger ferdigattest på oppføring av alle bad hos plan og bygg.  
Ferdigattest er datert 13.02.2015.  
Takstmann legger dokumentasjon fra plan og bygg til grunn, for vurdering av konstruksjoner på oppbygging av bad.

Badet er av type badekabin,  
og fremstår med fliser på vegg og gulv.  
Hele badet er ett eget produsert rom fra ekstern leverandør.  
Rommet er ferdig bygget med tettesjikt, fliser  
og klargjort røropplegg skjult i vegger og tak.

Plassbygde bad skal bygges i henhold til  
Byggeteknisk forskrift (TEK) og det skal bygges av  
produkter som har tilfredsstillende dokumentasjon.

### LEILIGHET > BAD

#### 1 TG 1 Overflater vegger og himling

Takflate er belagt med lakkerte  
plater og innfelte lys,  
veggflater er belagt med fliser.  
Badet er av type badekabin,  
med eget produserte moduler og  
eget membransystem.

### LEILIGHET > BAD

#### 1 TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er belagt med fliser og underliggende gulvvarme.  
Overflater fremstår med normal funksjonalitet,  
Det er på badegulvet målt 30 mm. høydeforskjell fra døråpning til slukrist.  
Fall på gulv tilfredsstiller kravet fra teknisk forskrift på byggetidspunktet.  
Lokalt fall i dusj vil føre dusjvann til sluk.  
Det er i tillegg gjort enkle punktmålinger  
av gulvet på befaringen, svanker kan forekomme.

# Tilstandsrapport

## LEILIGHET > BAD

### 1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i plast plassert i dusjssonen.  
Det er synlig membran i hovedsluk.  
Dokumentasjon/ferdigattest, legges  
til grunn for vurdering av badets tettesjikt.



Sluk i plast, plassert i dusjnisje

## LEILIGHET > BAD

### 1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning og garnityr på bad fremstår med:  
Veggmonterte dusjdører, servant med underskap,  
speilskap med lys over, opplegg for vaskemaskin og veggmontert wc.

## LEILIGHET > BAD

### 1 TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon på bad fremstår med:  
ventil med mekanisk avtrekk,  
samt spalte under dørblad for tilluft.

Det er kun utført enkel kontroll av  
ventilasjon ved bruk av et ark/papir  
eller røykappull.  
Det er ikke foretatt tallfestede målinger,  
men ventilasjonen opplyses og fungerer tilfredsstillende.  
Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke  
kontrollert da det krever spesial utstyr.

## LEILIGHET > BAD

### 1 TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble ikke foretatt hulltaking  
bak dusjssone på bad, da det  
ikke lot seg utføre konstruksjonsmessig.  
Badet er av type badekabin  
med stålkonstruksjoner,  
målinger kan medføre feil utslag  
på taksmannens måleinstrumenter.

# Tilstandsrapport

## KJØKKEN

### LEILIGHET > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra Sigdal fremstår med glatte fronter.  
Laminert benkeplate med oppvaskkum og 1-greps blandebatteri.  
Lys under overskap, ventilator med mekanisk avtrekk.  
Integrerte hvitevarer med: komfyr, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap.  
Det er montert komfyrvakt over platetopp.

innredning fremstår med normal funksjonalitet.

### LEILIGHET > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

Ventilator over komfyr er tilkoblet med mekanisk avtrekk.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen opplyses og fungerer tilfredsstillende.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 2 Vannledninger

Røropplegg i boligen fremstår med:  
vanntilkobling med Pex-rør,  
samleskap med rørkurser og  
stoppekran er plassert på bad.  
Stoppekraner er testet og fungerer som de skal.  
Det er montert Waterguard i benkeskap på kjøkken.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert irr på kaldtvanns kobberrør på bad.  
Irr på kobberrør er et grønt belegg som dannes når kobber reagerer med oksygen og fuktighet i luften.  
Dette belegget kalles også verdigris, og er et resultat av korrosjon på kobberet.  
Det er ikke påvist noe form for fukt/ lekkasje fra rør.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

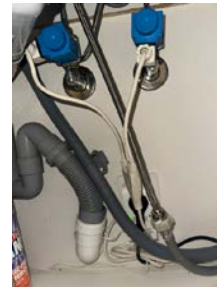
# Tilstandsrapport

Kaldtvannsrør på bad bør isoleres,  
dette vil stoppe irr/ korrosjon på en enkel måte.

Selv om irr/ korrosjon i seg selv ikke nødvendigvis er skadelig,  
kan det oppstå lekkasjer ved unnlatt isolering.



Samleskap med rørkurser og stoppekraner



Røropplegg i kjøkkenbenk med Waterguard

## ! TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i boligen fremstår med plastrør.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales  
derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom  
dette er ønskelig.

Anlegget er kun visuelt besiktiget da en mer  
omfattende inspeksjon krever spesielt utstyr  
og kompetanse.

## ! TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon i boligen  
med tilluft kanaler i oppholdsrom,  
samt avtrekkskanal fra kjøkkenvifte og bad.  
Det er i tillegg plass for luft gjennomstrømning  
mellom terskel og dørblader for sirkulasjon.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert  
da det krever eget utstyr for måling og  
hører ikke under nivå 1 undersøkelse.  
Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon  
ved bruk av et ark/papir eller røykappell.  
Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men  
ventilasjonen opplyses og fungerer tilfredsstillende.  
Dette er en skjønnsmessig vurdering av takstmannen.

## ! TG 1 Varmesentral

Oppvarming ved fjernvarme via  
radiatorer i leiligheten.  
Åpne vannrør med tilkobling til radiatorer.  
Det er etablert gulvvarme på badet.

Varmeinstallasjoner er ikke funksjon testet  
på befaring, men antas og  
fungere normalt. Det er ikke opplyst  
om noe feil eller mangler fra eier.

# Tilstandsrapport

## 1 TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder er plassert i fellesareal, og er ikke befart av Takstmann.

## 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.*

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 El-tilsyn) eller registrert elektro virksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstands graden 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 en registrert elektro virksomhet.

Elektrisk anlegg er en kombinasjon av åpent og skjult anlegg. Sikringsskap med automatsikringer er plassert i felles gang.

Det ble ikke opplyst om noe feil med det elektriske anlegget i leiligheten på befaringen.

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

**Nei**

### Spørsmål til eier

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

**2014 El-anlegget er fra byggeår, det foreligger samsvarserklæring i sikringsskap som dokumenterer utførelse.**

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

**Ja**

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som

# Tilstandsrapport

ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

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

**Nei**

## Generelt om anlegget

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

**Nei**

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

**Nei**

## Inntak og sikringsskap

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

**Nei**

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

**Ja**

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

**Nei**

## Generell kommentar

El-anlegget er fra byggeår, det foreligger samsvarserklæring i sikringsskap som dokumenterer utførelse.



Sikringsskap med automatsikringer.



Kursoversikt i sikringsskap



Samsvarserklæring for el-anlegget

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

# Tilstandsrapport



## Helse, miljø og sikkerhet

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

Ved taksering av leiligheter sjekker takstmannen generelt fysiske forhold som tilstand på kjøkken, bad, vinduer, tekniske installasjoner (el, VVS), for å vurdere boligens risiko for kjøper, mens HMS-sjekken for selve leiligheten primært fokuserer på eierens ansvar for røykvarslere, brannslukningsutstyr og sikringsskap, samt nødvendig dokumentasjon som følger boligen for å oppfylle lover og forskrifter. Selve takseringen vurderer boligens tekniske stand.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Det er montert benk på balkong.

Avstand fra topp benk til topp rekkverk er på 70cm.

Benken er en løs konstruksjon og kan flyttes/fjernes.

### Konsekvens/tiltak

Benk mot rekkverk bør sikres mot klatring etc.  
da uhell kan oppstå ved lavt rekkverkshøyde.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

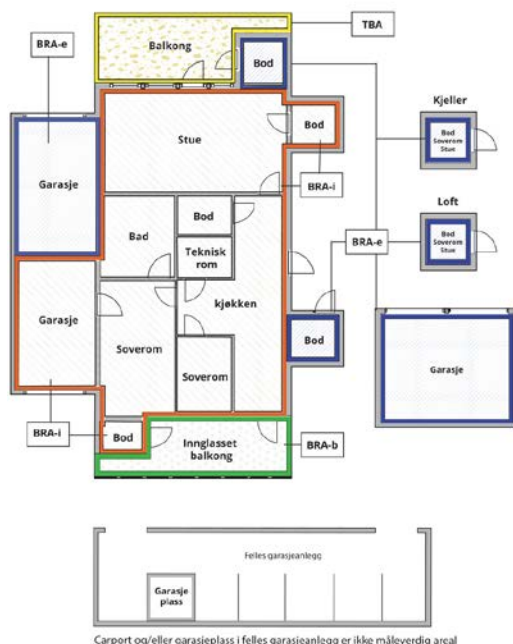
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Leilighet      | 44                            |                             |                            | 44  | 10                              |
| Kjellerbod     |                               | 5                           |                            | 5   |                                 |
| <b>SUM</b>     | <b>44</b>                     | <b>5</b>                    |                            |     | <b>10</b>                       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>49</b>                     |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje     | Internt bruksareal (BRA-i)             | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|------------|----------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Leilighet  | Bad, entré, soverom, bod, stue/kjøkken |                             |                            |
| Kjellerbod |                                        | Bod                         |                            |

### Kommentar

Med boligen følger det en kjellerbod på 5,1m<sup>2</sup>.

Bod er merket med nr.B23.

Bod areal utgjør til sammen 5 m<sup>2</sup> i BRA-E.

Balkongen er målt til 9,5 m<sup>2</sup> og er avrundet til 10m<sup>2</sup> i TBA.

Disposisjonsrett på bod er gitt av eier/rekvirent, og skal følge leilighet ved salg.

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet er definert som P-ROM eller S-ROM i arealoppsettet.

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* En dør mot soverom er blendet igjen.

### Nyere håndverkstjenester

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

*Kommentar:* Se oppsummering i rapport.

☒ Ja ☐ Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede                  | Rolle         |
|-----------|----------------------------|---------------|
| 09.2.2026 | Glenn-Erik Larsen          | Takstingeniør |
|           | Hanne-Kristine Finnøy Hage | Kunde         |

## Matrikkeldata

| Kommune  | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                 | Kilde                                    | Eieforhold    |
|----------|------|------|------|------|-----------------------|------------------------------------------|---------------|
| 301 OSLO | 129  | 101  |      | 0    | 2659.5 m <sup>2</sup> | Opplysninger er hentet fra eiendomsverdi | Ikke relevant |

### Adresse

Stålverkskroken 14 A

### Hjemmelshaver

Hanne-Kristine Finnøy Hage

## Andelsobjekt

| Boligselskap                   | Org.nr.   | Leil. nr. | Forretningsfører                   | Eier av adkomstdokumenter  |
|--------------------------------|-----------|-----------|------------------------------------|----------------------------|
| /STÅLVERKSPARKEN<br>BORETTSLAG | 911845377 |           | OBOS<br>EIENDOMSFORVALTNIN<br>G AS | Hage Hanne-Kristine Finnøy |

## Innskudd, pålydende mm

### Andelsnummer

2

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Leiligheten er beliggende i byggets 2.etasje, og fremstår med: laminat og parkett på gulv og malte veggflater.

Badet er flislagt på gulv og vegger, kjøkkeninnredning fremstår med integrerte hvitevarer.

Adkomst til balkong fra stue.

Leiligheten disponerer en bod i kjeller.

Det er vanlig gateparkering etter stedets regler.

Leiligheten fremstår med normal bruksslitasje på innvendig bygningsmasse.

Det bør alltid påregnes noe overflatebehandling ved kjøp av brukt bolig.

Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring.

Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og

himlinger, vann- og avløpsrør og evt. drenering.

Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse     | Dato       | Kommentar | Status      | Sider | Vedlagt |
|-----------------|------------|-----------|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring   | 14.02.2026 |           | Gjennomgått | 5     | Nei     |
| Kundeskjema     | 14.02.2026 |           | Gjennomgått | 6     | Nei     |
| Meglerbrev      | 14.02.2026 |           | Gjennomgått | 7     | Nei     |
| Vedtekter       | 14.02.2026 |           | Gjennomgått | 11    | Nei     |
| Husordensregler | 14.02.2026 |           | Gjennomgått | 3     | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 16.02.2026 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

### Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

### Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

### Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

# Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du 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.

---

## Selgere

Hanne-Kristine Finnøy Hage

---

## Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2017
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Stålverkskroken 14A

0661 Oslo

0301-129/101/0/1



## Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



---

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

---

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

# Nabolagsprofil

Stålverkskroken 14A - Nabolaget Ensjø - vurdert av 334 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



## Offentlig transport

|                                  |                  |
|----------------------------------|------------------|
| Ensjø T<br>Linje 5N, FB5B        | 5 min<br>0.4 km  |
| Ensjø<br>Linje 1, 2, 3, 4, 5     | 7 min<br>0.6 km  |
| Tøyen stasjon<br>Linje RE30, R31 | 14 min<br>1.1 km |
| Carl Berners plass<br>Linje 17   | 22 min<br>1.7 km |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer | 9 min<br>3.3 km  |

## Skoler

|                                                           |                  |
|-----------------------------------------------------------|------------------|
| Hasle skole (1-7 kl.)<br>757 elever, 35 klasser           | 9 min<br>0.7 km  |
| Kampen skole (1-7 kl.)<br>495 elever, 21 klasser          | 10 min<br>0.8 km |
| Teglverket skole (1-10 kl.)<br>694 elever, 51 klasser     | 13 min<br>1.1 km |
| Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.)<br>386 elever, 27 klasser | 6 min<br>0.5 km  |
| Wang Ung Oslo (8-10 kl.)<br>380 elever, 15 klasser        | 17 min<br>1.3 km |
| Valle Hovin videregående skole                            | 15 min           |
| Etterstad videregående skole<br>588 elever, 41 klasser    | 17 min<br>1.4 km |



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



## Kvalitet på skolene

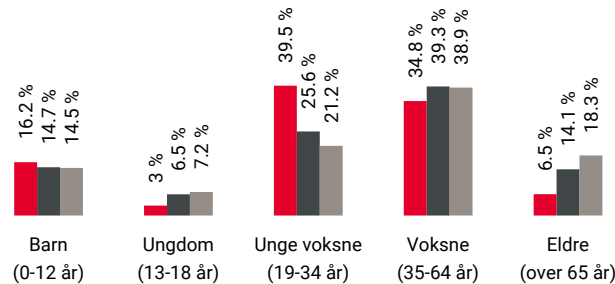
Veldig bra 84/100



## Naboskapet

Høflige 66/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

|                                                  |                 |
|--------------------------------------------------|-----------------|
| Stålverkskroken barnehage (1-5 år)<br>80 barn    | 1 min<br>0 km   |
| Petersborg barnehage (1-5 år)<br>54 barn         | 5 min<br>0.4 km |
| Espira Marienfryd barnehage (1-5 år)<br>115 barn | 6 min<br>0.4 km |

## Dagligvare

|                                            |                 |
|--------------------------------------------|-----------------|
| Kiwi Ensjø                                 | 5 min           |
| Rema 1000 Ensjø<br>Post i butikk, PostNord | 5 min<br>0.4 km |



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

## Primære transportmidler



1. Tog/t-bane



2. Egen bil



Kollektivtilbud

Veldig bra 95/100



Shoppingutvalg

Meget bra 87/100



Serveringstilbud

Meget bra 86/100

## Sport

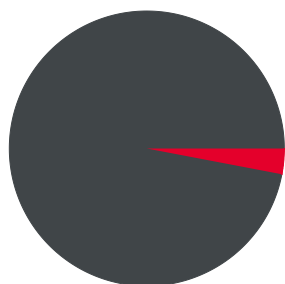
⚽ Fyrstikkaleen flerbrukshall 8 min 🚶  
Aktivitetshall 0.6 km

⚽ Lille tøyen 8 min 🚶  
Ballspill 0.6 km

🚴 Fresh Fitness Ensjø 5 min 🚶

🚴 SATS Hasle 10 min 🚶

## Boligmasse



■ 3% rekkehus  
■ 97% blokk

«En liten grønn oase "midt i byen"»

Sitat fra en lokalkjent

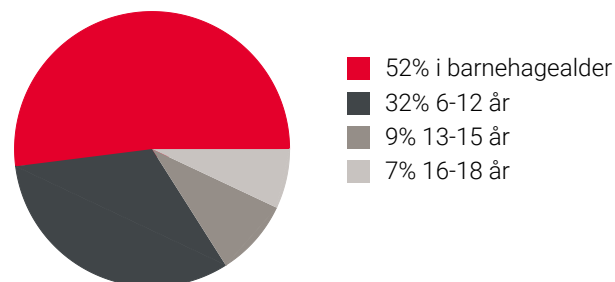


## Varer/Tjenester

📦 Fyrstikktorget 9 min 🚶

🏪 Apotek 1 Ensjø 5 min 🚶

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

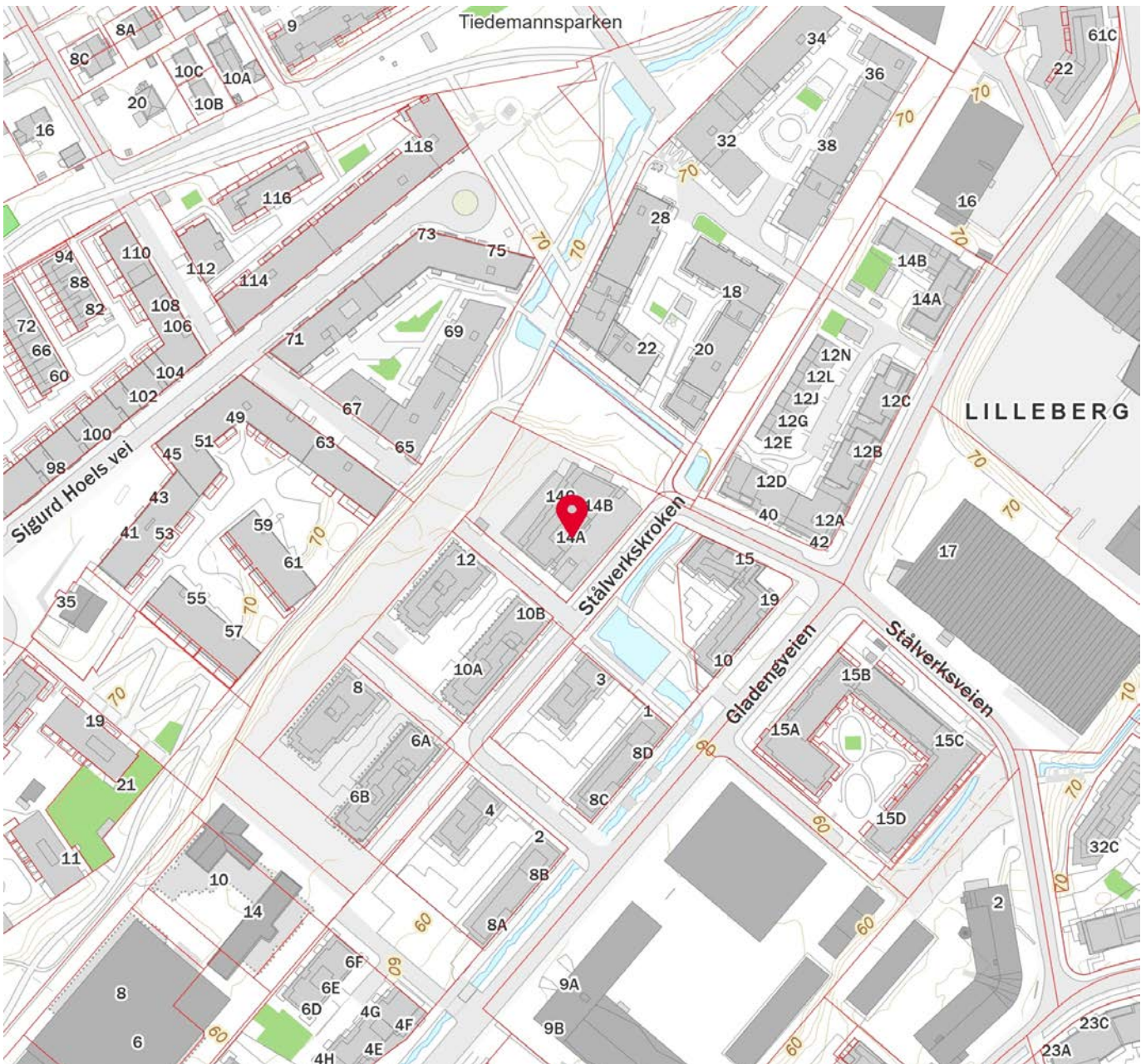


0% 47%

■ Ensjø  
■ Oslo og omegn  
■ Norge

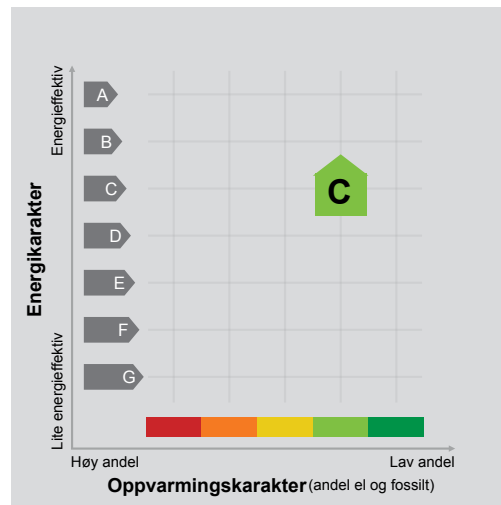
## Sivilstand

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



## Energiattest for flerboligbygg

|                            |                                           |
|----------------------------|-------------------------------------------|
| Attesten gjelder           | Energiattester STÅLVERKSPARKEN BORETTSLAG |
| Antall registrerte enheter | 3                                         |
| Postnummer                 | 0661                                      |
| Sted                       | OSLO                                      |
| Kommunenavn                | Oslo                                      |
| Gårdsnummer                | 129                                       |
| Bruksnummer                | 101                                       |
| Seksjonsnummer             | —                                         |
| Andelsnummer               | —                                         |
| Festenummer                | —                                         |
| Bygningsnummer             | 300321220                                 |
| Merkenummer                | Energiattest-2025-219646                  |
| Dato                       | 12.12.2025                                |
| Innmeldt av                | OBOS Prosjekt                             |



**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.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

**Tips 2:** Luft kort og effektivt

**Tips 3:** Redusér innnetemperaturen

**Tips 4:** Bruk varmtvann fornuftig





## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

**Bygningskategori:** Boligblokker

**Bygningstype:** Leilighet

**Byggeår** 2013

**Bygningsmateriale:**

**BRA:** 44

**Ant. etg. med oppv. BRA:**

**Detaljert vegger:** Ja

**Detaljert vindu:** Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

### Teknisk installasjon

Ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittel for energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.



## Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

### Attesten gjelder for følgende enheter (3)

| Adresse             | Bygningsnummer | Bruksenhetsnummer | Seksjonsnummer | Festenummer | Andelsnummer |
|---------------------|----------------|-------------------|----------------|-------------|--------------|
| Stålverkskroken 14A | 300321220      | H0202             | 1              | 0           | 2            |
| Stålverkskroken 14A | 300321220      | H0302             | 1              | 0           | 10           |
| Stålverkskroken 14A | 300321220      | H0402             | 1              | 0           | 18           |

| Enhet                        | Inngangsverdi |
|------------------------------|---------------|
| Bygningskategori             | BOLIGBLOKKER  |
| Bygningskategori-Id (NVE-Id) | 2             |
| Bygningstype                 | LEILIGHET     |
| Byggeår                      | 2013          |

| Byggstandard |              |
|--------------|--------------|
| Type bygg    | Eksisterende |
| TEK standard |              |

| Energivurdering         |     |
|-------------------------|-----|
| Pliktig energivurdering | Nei |
| Kjelanlegg              | Nei |
| Er vurdering opplastet  | Nei |
| Dato for opplastning    |     |
| Varmeanlegg             | Nei |
| Er vurdering opplastet  | Nei |
| Dato for opplastning    |     |
| Kjøleanlegg             | Nei |
| Er vurdering opplastet  | Nei |
| Dato for opplastning    |     |
| Ventilasjonsanlegg      | Nei |
| Er vurdering opplastet  | Nei |
| Dato for opplastning    |     |

|                                                                                           |                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| Areal yttervegger                                                                         | 12 m²           |
| Areal tak                                                                                 | 0 m²            |
| Areal gulv                                                                                | 0 m²            |
| Areal vinduer, dører og glassfelt                                                         | 7 m²            |
| Oppvarmet BRA                                                                             | 44 m²           |
| Totalt BRA                                                                                | 44 m²           |
| Oppvarmet luftvolum                                                                       | 110 m³          |
| U-verdi for yttervegger                                                                   | 0,18 W/(m²·K)   |
| U-verdi for tak                                                                           | 0,00 W/(m²·K)   |
| U-verdi for gulv                                                                          | 0,00 W/(m²·K)   |
| U-verdi for vinduer, dører og glassfelt                                                   | 1,20 W/(m²·K)   |
| Arealandel for vinduer, dører og glassfelt                                                | 16,1 %          |
| Normalisert kuldebroverdi                                                                 | 0,09 W/(m²·K)   |
| Normalisert varmekapasitet                                                                | 222,9 Wh/(m²·K) |
| Lekkasjetall                                                                              | 1,50 l/h        |
| Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)               |                 |
| Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner                                               | 75 %            |
| Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring | 75 %            |
| Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden                        | 2,50 kW/(m³/s)  |
| Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden                  | 2,50 kW/(m³/s)  |
| Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden                            | 2,90 m³/(m²·h)  |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet                            | 83 %            |
| Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)                   | 80 W/m²         |

|                                                         |               |
|---------------------------------------------------------|---------------|
| Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden       | 21,0 °C       |
| Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet        | 250 %         |
| Settpunkt-temperatur for kjøling                        | 22,0 °C       |
| Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling | 0 W/m²        |
| Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)                  | 0,50 kW/(l/s) |

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

|                       |      |
|-----------------------|------|
| Driftstid ventilasjon | 24 h |
| Driftstid oppvarming  | 16 h |
| Driftstid kjøling     | 24 h |
| Driftstid lys         | 16 h |
| Driftstid utstyr      | 16 h |
| Driftstid varmtvann   | 16 h |
| Driftstid personer    | 24 h |

|                                                                                                     |                                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden                                                   | 1,95 W/m²                        |
| Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden                                                 | 1,95 W/m²                        |
| Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden                                                      | 3,00 W/m²                        |
| Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden                                                    | 1,80 W/m²                        |
| Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden                                                   | 5,10 W/m²                        |
| Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden                                                 | 0,00 W/m²                        |
| Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden                                                  | 1,50 W/m²                        |
| Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)                                                 | 0,55                             |
| Gjennomsnittlig karmfaktor                                                                          | 0,20                             |
| Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring | 1,00                             |
| Oppvarmingssystem(er)                                                                               | Direkte elektrisk;<br>Fjernvarme |
| Varmefordelingssystem                                                                               | Vannbåren oppvarming             |
| Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling                                                    |                                  |
| Manuell eller automatisk solskjerming                                                               | MANUELL                          |

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

|                                                                                                       |      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem | 0,44 |
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe            | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg       | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem            | 0,05 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe             | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg                  | 0,00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem                                      | 0,88 |
| Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg                                                  | 2,10 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg                                    | 9,00 |

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

|                                                                                                        |      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem         | 0,00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet                               | 0,80 |

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

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

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

|                                                                                                              |      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem | 0,56 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem            | 0,95 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet                               | 0,83 |

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

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

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

|                                                                                                                         |      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer | 0,00 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer

|                                                                                                                                               |                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
|                                                                                                                                               | 0,00                    |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere                                                                 | 0,98                    |
| Klimastasjon / kilde                                                                                                                          | Oslo (MeteoNorm)        |
| Dato for beregning                                                                                                                            | 12.4.2024               |
| Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene |                         |
| <b>Beregningsprogram</b>                                                                                                                      |                         |
| Navn programvare                                                                                                                              | SIMIEN                  |
| Versjon                                                                                                                                       | 6.017                   |
| Produsent / leverandør                                                                                                                        | ProgramByggerne         |
| Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk                                                                                      | Dynamisk timesberegning |
| <b>Energirådgiver</b>                                                                                                                         |                         |
| Firma                                                                                                                                         | OBOS Prosjekt           |
| <b>Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS</b>                                                                            |                         |
| <b>Netto energibudsjett</b>                                                                                                                   |                         |
| Romoppvarming                                                                                                                                 | 24,9 kWh/år             |
| Ventilasjonsvarme                                                                                                                             | 12,8 kWh/år             |
| Varmtvann                                                                                                                                     | 29,8 kWh/år             |
| Vifter                                                                                                                                        | 17,6 kWh/år             |
| Pumper                                                                                                                                        | 1,3 kWh/år              |
| Belysning                                                                                                                                     | 11,4 kWh/år             |
| Teknisk utstyr                                                                                                                                | 17,5 kWh/år             |
| Romkjøling                                                                                                                                    | 0,0 kWh/år              |
| Ventilasjonskjøling                                                                                                                           | 0,0 kWh/år              |
| TotaltNettoEnergibehov                                                                                                                        | 115,3 kWh/år            |
| Beregnet levert energi ved normalisert klima                                                                                                  | 5 400 kWh/år            |
| Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima                                                                                        | 122,73 kWh/(m²·år)      |
| Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima                                                                      | 3 297 kWh/år            |
| Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima                                                                                             | 122,73 kWh/(m²·år)      |
| Beregnet levert energi ved lokalt klima                                                                                                       | 5 400 kWh/år            |
| <b>Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.</b>                                                            |                         |
| Elektrisitet                                                                                                                                  | 0 kWh/år                |
| Olje                                                                                                                                          | 0 liter/år              |
| Gass                                                                                                                                          | 0,0 Sm³/år              |
| Fjernvarme                                                                                                                                    | 0 kWh/år                |
| Biobrensel                                                                                                                                    | 0 kg/år                 |
| Annen energivare                                                                                                                              | 0 kWh/år                |
| Totalt                                                                                                                                        | 0 kWh/år                |
| <b>Beregnet levert energi ved normalklima</b>                                                                                                 |                         |
| Elektrisitet                                                                                                                                  | 3 009 kWh/år            |
| Olje                                                                                                                                          | 0 kWh/år                |
| Gass                                                                                                                                          | 0 kWh/år                |
| Fjernvarme                                                                                                                                    | 2 391 kWh/år            |
| Biobrensel                                                                                                                                    | 0 kWh/år                |
| Annen energivare                                                                                                                              | 0 kWh/år                |
| Totalt                                                                                                                                        | 5 400 kWh/år            |
| Sum andel elektrisitet, olje og gass                                                                                                          | 41,4 %                  |



# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 678

STÅLVERKSPARKEN BORETTSLAG

## Velkommen til årsmøte i STÅLVERKSPARKEN BORETTSLAG

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

### Dato for årsmøtet:

28. april 2025 kl. 18:00, Barnehagen.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i STÅLVERKSPARKEN BORETTSLAG

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 en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne**

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Bjørnar Sollie foreslått. Som protokollvitner ble "Velges i det fysiske møtet" og "Velges i det fysiske møtet" foreslått.

---

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 overføring av årets resultat til egenkapital.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

**Vedlegg**

1. Årsregnskap 2024.pdf

2. Regnskap 2024.pdf

---

Sak 6

## **Fastsettelse av honorarer**

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 95 000.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 95 000.

---

Sak 7

## **Valg av tillitsvalgte**

## Roller og kandidater

### Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Eivind Opsahl  
Valgkomiteens innstilling

### Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Harris Karovic  
Valgkomiteens innstilling
- Ida Emilie Myhre  
Valgkomiteens innstilling
- Kjetil Hektoen  
Valgkomiteens innstilling

### Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Anne Marie Dyrud  
Valgkomiteens innstilling
- Line Skute Bråten  
Valgkomiteens innstilling
- Øyvind Aasbrenn Fiskum  
Valgkomiteens innstilling

### Valg av 1 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Velges i fysisk møte

---

## Sak 8

### Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

## Roller og kandidater

### Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Velges i fysisk møte

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Velges i fysisk møte
-

## Styrets årsrapport

- 7 styremøter (Video når ikke det har vært mulig å samles)
- 2 møter med OBOS i året (Budsjettmøte og regnskapsmøte)
- Planlegging og gjennomføring av generalforsamling/årsmøte
- Samarbeidsmøter med barnehagen

Diverse forefallende arbeid:

- Nøkkelbestilling
- Postkasseskilt og navn på ringeklokke
- Organiseringen av dugnad (Vår og Høst) og felles grilling etter dugnad
- Generell informasjon til beboerne via facebook og andre relevante kanaler (Vibbo, oppslagstavle osv)
- Oppfølging av økonomi og godkjenning av innkomne fakturaer
- Samarbeid med OBOS-nøkler og oppfølging av elektroniske nøkler for nye og gamle eiere
- Samarbeid med Securitas ved utløst brannalarm
- Kommunikasjon med kommunen vedr. snørydding og feilparkeringer etter overtakelse av vei og gatetun
- Oppfølging og bestilling av reparasjon/service av heis
- Oppfølging og bestilling av reparasjon/service av garasjeport
- Oppfølging og bestilling av reparasjon/service av ventilasjonsanlegg
- Oppfølging og bestilling av reparasjon/service av varmeanlegg
- Oppfølging og kommunikasjon med vaskefirma
- Oppfølging og kommunikasjon med vaktmester
- Oppfølging av serviceavtale for brannluker.
- Oppfølging og behandling av innkomne klagesaker og forslag fra beboere
- Oppfølging av div forsikringssaker i borettslaget/sameiet
- Jevnlig kontakt med Wattif etter overtakelse av drift av elbilanlegg, følge opp tilganger til nye eiere.
- Kontakt med ICE i forbindelse med mobilantenne på taket, fakturering for leie av plass på taket.
- Kontakt med meglere vedr. salg og godkjenning av nye eiere.
- Planlegging av utbedring av setningsskader på uteplass. Møter med obosbanken for avtale om lån til å dekke kostnadene. Befaring med potensielle entreprenører.
- Bytte av TV+internettavtale i borettslaget.
- Utvidelse av brannvarslingsanlegg, planlegging og befaringer.
- Bytte av samtlige varmtvannsmålere i sameiet og koordinering med Techem. Planlegging + befarung
- Innhenting av tilbud for internkontroll av el-anlegg i borettslaget/sameiet samt. Planlegging og gjennomføring

- Annet forefallende arbeid.



Til generalforsamlingen i Stålverksparken Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Stålverksparken Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper. Etter vår mening

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

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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



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

### **Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet**

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

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

Oslo, 29. april 2025  
**PricewaterhouseCoopers AS**

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Berit Alstad'.

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor

**STÅLVERKSPARKEN BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 911 845 377, KUNDENR. 678**

**INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET**

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

**DISPONIBLE  
MIDLER**

|                                      | Note | 2024            | 2023            |
|--------------------------------------|------|-----------------|-----------------|
| <b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>    |      | <b>411 750</b>  | <b>802 312</b>  |
| <i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>    |      |                 |                 |
| Årets resultat (se res.regnskapet)   |      | 7 152 547       | 7 363 265       |
| Tillegg for nye langsiktige lån      | 17   | 1 454 408       | 0               |
| Fradrag for avdrag på langs. lån     | 17   | -1 946 114      | -588 731        |
| Ekstraord. nedbet. IN-ordningen      | 16   | -6 485 795      | -7 123 602      |
| Innsk. øremerk. bankkto              |      | -2 564          | -1 434          |
| Økning egenkapital i fellesanlegg    |      | -332 193        | -40 060         |
| <b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b> |      | <b>-159 712</b> | <b>-390 562</b> |
| <b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>    |      | <b>252 039</b>  | <b>411 750</b>  |

**SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:**

|                                   |                |                |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| Omløpsmidler                      | 277 782        | 687 497        |
| Kortsiktig gjeld                  | -25 743        | -275 746       |
| <b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b> | <b>252 039</b> | <b>411 751</b> |

**STÅLVERKSPARKEN BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 911 845 377, KUNDENR. 678**

**RESULTATREGNSKAP**

|                                    | Note | Regnskap<br>2024  | Regnskap<br>2023  | Budsjett<br>2024  | Budsjett<br>2025  |
|------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>DRIFTSINNEKTER:</b>             |      |                   |                   |                   |                   |
| Kapitalkostnader                   |      | 2 605 283         | 2 777 643         | 2 952 372         | 2 511 708         |
| Innkrevde felleskostnader          | 2    | 1 806 994         | 1 842 940         | 1 817 628         | 1 830 292         |
| Andre inntekter                    | 3    | 116 763           | 30 032            | 3 000             | 0                 |
| <b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>          |      | <b>4 529 040</b>  | <b>4 650 615</b>  | <b>4 773 000</b>  | <b>4 342 000</b>  |
| <b>DRIFTSKOSTNADER:</b>            |      |                   |                   |                   |                   |
| Personalkostnader                  | 4    | -12 690           | -9 870            | -12 000           | -15 000           |
| Styrehonorar                       | 5    | -90 000           | -70 000           | -75 000           | -95 000           |
| Revisjonshonorar                   | 6    | -8 125            | -10 875           | -10 000           | -12 000           |
| Forretningsførerhonorar            |      | -95 940           | -91 110           | -97 000           | -101 000          |
| Konsulenthonorar                   | 7    | -7 415            | -6 125            | -15 000           | -8 000            |
| Kontingenter                       |      | -8 800            | -8 800            | -8 800            | -8 800            |
| Drift og vedlikehold               | 8    | -360 940          | -337 595          | -250 000          | -285 000          |
| Kommunale avgifter                 | 9    | -41 207           | -76 551           | 0                 | 0                 |
| Kostnader sameie                   | 22   | -512 047          | -1 087 282        | -841 632          | -884 000          |
| Energi/fyring                      | 10   | -146 506          | 0                 | 0                 | 0                 |
| TV-anlegg/bredbånd                 |      | -237 871          | -281 963          | -310 000          | -120 000          |
| Andre driftskostnader              | 11   | -233 689          | -249 078          | -283 000          | -265 000          |
| <b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>         |      | <b>-1 755 230</b> | <b>-2 229 248</b> | <b>-1 902 432</b> | <b>-1 793 800</b> |
| <b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>      |      |                   |                   |                   |                   |
|                                    |      | <b>2 773 810</b>  | <b>2 421 367</b>  | <b>2 870 568</b>  | <b>2 548 200</b>  |
| Innbetalt andel fellesgjeld        |      | 6 485 795         | 7 123 602         | 0                 | 0                 |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b>              |      | <b>9 259 605</b>  | <b>9 544 969</b>  | <b>2 870 568</b>  | <b>2 548 200</b>  |
| <b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>  |      |                   |                   |                   |                   |
| Finansinntekter                    | 12   | 6 518             | 8 007             | 0                 | 0                 |
| Finanskostnader                    | 13   | -2 113 577        | -2 189 711        | -1 000            | -2 021 000        |
| <b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b> |      | <b>-2 107 059</b> | <b>-2 181 704</b> | <b>-1 000</b>     | <b>-2 021 000</b> |
| <b>ÅRSRESULTAT</b>                 |      | <b>7 152 547</b>  | <b>7 363 265</b>  | <b>2 869 568</b>  | <b>527 200</b>    |
| Overføringer:                      |      |                   |                   |                   |                   |
| Til annen egenkapital              |      | 7 152 547         | 7 363 265         |                   |                   |

**STÅLVERKSPARKEN BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 911 845 377, KUNDENR. 678**

**BALANSE**

|                                  | Note | 2024               | 2023               |
|----------------------------------|------|--------------------|--------------------|
| <b>EIENDELER</b>                 |      |                    |                    |
| <b>ANLEGGSMIDLER</b>             |      |                    |                    |
| Bygninger                        | 14   | 135 065 000        | 135 065 000        |
| Tomt                             |      | 11 200 000         | 11 200 000         |
| Andel egenkapital i fellesanlegg | 22   | 520 032            | 187 839            |
| Miljøbankkonto, øremerket        |      | 79 652             | 67 712             |
| <b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>         |      | <b>146 864 684</b> | <b>146 520 551</b> |
| <b>OMLØPSMIDLER</b>              |      |                    |                    |
| Forskuddsbetalte kostnader       |      | 0                  | 73 373             |
| Andre kortsiktige fordringer     | 15   | 6 782              | 9 561              |
| Energiavregning                  | 18   | 66 345             | 161 833            |
| Driftskonto OBOS-banken          |      | 204 202            | 413 360            |
| Sparekonto OBOS-banken           |      | 453                | 29 371             |
| <b>SUM OMLØPSMIDLER</b>          |      | <b>277 782</b>     | <b>687 497</b>     |
| <b>SUM EIENDELER</b>             |      | <b>147 142 466</b> | <b>147 208 047</b> |
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>      |      |                    |                    |
| <b>EGENKAPITAL</b>               |      |                    |                    |
| Innskutt egenkapital 44 * 5 000  |      | 220 000            | 220 000            |
| Opptjent egenkapital             | 16   | 69 705 470         | 62 552 923         |
| <b>SUM EGENKAPITAL</b>           |      | <b>69 925 470</b>  | <b>62 772 923</b>  |
| <b>GJELD</b>                     |      |                    |                    |
| <b>LANGSIKTIG GJELD</b>          |      |                    |                    |
| Pante- og gjeldsbrevlån          | 17   | 33 236 335         | 40 213 836         |
| Borettsinnskudd                  | 19   | 43 879 500         | 43 879 500         |
| Avsetning bomiljøtiltak          | 20   | 75 418             | 66 042             |
| <b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>      |      | <b>77 191 253</b>  | <b>84 159 378</b>  |
| <b>KORTSIKTIG GJELD</b>          |      |                    |                    |
| Leverandørgjeld                  |      | 15 500             | 35 436             |
| Påløpte renter                   |      | 10 243             | 193 765            |
| Påløpte avdrag                   |      | 0                  | 46 545             |
| <b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>      |      | <b>25 743</b>      | <b>275 746</b>     |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>  |      | <b>147 142 466</b> | <b>147 208 047</b> |

|               |    |             |             |
|---------------|----|-------------|-------------|
| Pantstillelse | 21 | 146 265 000 | 146 265 000 |
| Garantiansvar | 22 | 214 016     | 165 450     |

Oslo, 23.04.2025

Styret i Stålverksparken Borettslag

Line Skute Bråten

Georg Oppegård

Mari Solstad

Vegard Gjærum Stensrud

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

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

**INNETEKTER**

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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. 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.

**INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD**

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

**NOTE: 2****INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

|                                       |                  |
|---------------------------------------|------------------|
| Felleskostnader                       | 1 679 764        |
| Kapitalkost. lån 2                    | 190 524          |
| Garasjeleie                           | 59 400           |
| Eiendomsskatt                         | 41 164           |
| Internett                             | 26 666           |
| Kapitalkostnader på IN-lån            | 2 422 067        |
| Kapitalkostnader regulert på IN-lån   | -7 517           |
| Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2 | 209              |
| Overført til kapitalkostnader         | -2 605 283       |
| <b>SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER</b>  | <b>1 806 994</b> |

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

|                            |                |
|----------------------------|----------------|
| Viderefakturerings         | 116 763        |
| <b>SUM ANDRE INNTEKTER</b> | <b>116 763</b> |

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

|                              |                |
|------------------------------|----------------|
| Arbeidsgiveravgift           | -12 690        |
| <b>SUM PERSONALKOSTNADER</b> | <b>-12 690</b> |

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 90 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 526, jf. noten om andre driftskostnader.

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

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

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

|                                                |               |
|------------------------------------------------|---------------|
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -7 415        |
| <b>SUM KONSULENTHONORAR</b>                    | <b>-7 415</b> |

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

|                                      |                 |
|--------------------------------------|-----------------|
| Drift/vedlikehold bygninger          | -29 372         |
| Drift/vedlikehold elektro            | -5 338          |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg    | -1 736          |
| Drift/vedlikehold heisanlegg         | -37 924         |
| Drift/vedlikehold brannsikring       | -5 256          |
| Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg | -71 690         |
| Drift/vedlikehold                    |                 |
| garasjeanlegg                        | -188 701        |
| Egenandel                            |                 |
| forsikring                           | -20 000         |
| Kostnader                            |                 |
| dugnader                             | -924            |
| <b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>      | <b>-360 940</b> |

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

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

|                               |                |
|-------------------------------|----------------|
| Eiendomsskatt                 | -41 207        |
| <b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b> | <b>-41 207</b> |

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

|                            |                 |
|----------------------------|-----------------|
| Andre fyringskostnader     | -146 506        |
| <b>SUM ENERGI / FYRING</b> | <b>-146 506</b> |

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

|                                  |                 |
|----------------------------------|-----------------|
| Container                        | -4 520          |
| Vaktmestertjenester              | -85 930         |
| Renhold ved                      |                 |
| firmaer                          | -91 248         |
| Snørydding                       | -10 401         |
| Andre fremmede tjenester         | -31 929         |
| Møter, kurs, oppdateringer       |                 |
| mv.                              | -3 000          |
| Andre kostnader tillitsvalgte    | -2 526          |
| Andre kontorkostnader            | -55             |
| Bank- og kortgebyr               | -2 436          |
| Velferdskostnader                | -1 643          |
| <b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b> | <b>-233 689</b> |

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

|                                     |              |
|-------------------------------------|--------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 1 526        |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken  | 3 016        |
| Andre renteinntekter                | 1 976        |
| <b>SUM FINANSINNTEKTER</b>          | <b>6 518</b> |

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

|                                          |                   |
|------------------------------------------|-------------------|
| Renter og gebyr på lån OBOS Boligkreditt | -2 110 909        |
| Renter og gebyr på lån OBOS Boligkreditt | -2 387            |
| Andre rentekostnader                     | -281              |
| <b>SUM FINANSKOSTNADER</b>               | <b>-2 113 577</b> |

**NOTE: 14****BYGNINGER**

|                             |                    |
|-----------------------------|--------------------|
| Kostpris/bokført verdi 2014 | 135 065 000        |
| <b>SUM BYGNINGER</b>        | <b>135 065 000</b> |

Tomten ble kjøpt i 2014.

Gnr.129/bnr.101

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

**NOTE: 15****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

|                                         |              |
|-----------------------------------------|--------------|
| Avregningskonto                         | 6 782        |
| <b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b> | <b>6 782</b> |

**NOTE: 16****ANNEN EGENKAPITAL**

|                                 |                   |
|---------------------------------|-------------------|
| Opptjent egenkapital            | 15 976 568        |
| Egenkapital fra IN tidligere år | 56 426 457        |
| Egenkapital fra IN 2024         | 6 485 795         |
| Reduksjon EK fra IN             | -9 183 350        |
| <b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>    | <b>69 705 470</b> |

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 17****PANT-OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS BOLIGKREDITT AS lån 1

Renter 31.12.24: 5,6 %, løpetid 40 år

Opprinnelig, 2014

-87 756 000

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag

0

Nedbetalt i år, ordinære avdrag

0

Nedbetalt tidligere, IN

47 733 510

Nedbetalt i år, IN

6 789 155

Restgjeld til banken pr. 31.12.2024

-33 233 335

Lånet er et annuitetslån.

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1

OBOS BOLIGKREDITT AS lån 2

Renter 31.12.24: 3,8% ,løpetid 10 år

Opprinnelig, 2014

-14 626 500

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag

5 745 207

Nedbetalt i år, ordinære avdrag

188 346

Nedbetalt tidligere, IN

8 692 947

Nedbetalt i år, IN

0

Restgjeld til banken pr. 31.12.2024

0

**SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN****-33 233 335**

### AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimater forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

| Leilighetsnr     | OBOS-banken                                         | Første avdrag er |
|------------------|-----------------------------------------------------|------------------|
|                  | Potensiell endring i felleskostnader fra 01/05-2024 | 30/05-2024       |
| 7003             |                                                     | 100              |
| 3001             |                                                     | 250              |
| 2008             |                                                     | 300              |
| 2002             |                                                     | 1 350            |
| 3003             |                                                     | 1 450            |
| 2006, 4002       |                                                     | 1 500            |
| 3006, 6003       |                                                     | 1 650            |
| 4006             |                                                     | 1 700            |
| 4007, 5008       |                                                     | 1 750            |
| 5006             |                                                     | 1 900            |
| 4008, 5001       |                                                     | 1 950            |
| 6008             |                                                     | 2 150            |
| 2004, 2005, 5002 |                                                     | 2 250            |
| 3004             |                                                     | 2 350            |
| 2001, 4004       |                                                     | 2 400            |
| 6004             |                                                     | 2 550            |
| 5007             |                                                     | 2 600            |
| 6007             |                                                     | 2 700            |

**NOTE: 18****ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

|                                  |          |
|----------------------------------|----------|
| Forskuddsinnbetalinger (a konto) | -330 552 |
|----------------------------------|----------|

|                      |                 |
|----------------------|-----------------|
| <b>SUM INNTEKTER</b> | <b>-330 552</b> |
|----------------------|-----------------|

**KOSTNADER**

|                |       |
|----------------|-------|
| Administrasjon | 2 550 |
|----------------|-------|

|            |         |
|------------|---------|
| Fjernvarme | 394 345 |
|------------|---------|

|                      |                |
|----------------------|----------------|
| <b>SUM KOSTNADER</b> | <b>396 895</b> |
|----------------------|----------------|

|                        |   |
|------------------------|---|
| Uoppgjorte avregninger | 2 |
|------------------------|---|

|                            |               |
|----------------------------|---------------|
| <b>SUM ENERGIAVREGNING</b> | <b>66 345</b> |
|----------------------------|---------------|

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

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

**NOTE: 19****BORETTSINNSKUDD**

|                  |             |
|------------------|-------------|
| Opprinnelig 2014 | -43 879 500 |
|------------------|-------------|

|                            |                    |
|----------------------------|--------------------|
| <b>SUM BORETTSINNSKUDD</b> | <b>-43 879 500</b> |
|----------------------------|--------------------|

**NOTE: 20****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

|                         |         |
|-------------------------|---------|
| Avsetning bomiljøtiltak | -75 418 |
|-------------------------|---------|

|                                   |                |
|-----------------------------------|----------------|
| <b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b> | <b>-75 418</b> |
|-----------------------------------|----------------|

**NOTE: 21****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

|                 |            |
|-----------------|------------|
| Borettsinnskudd | 43 879 500 |
|-----------------|------------|

|          |            |
|----------|------------|
| Pantelån | 33 236 335 |
|----------|------------|

|                            |            |
|----------------------------|------------|
| Beregnete IN-forpliktelser | 40 025 490 |
|----------------------------|------------|

|               |                    |
|---------------|--------------------|
| <b>TOTALT</b> | <b>117 141 325</b> |
|---------------|--------------------|

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

|           |             |
|-----------|-------------|
| Bygninger | 135 065 000 |
|-----------|-------------|

|      |            |
|------|------------|
| Tomt | 11 200 000 |
|------|------------|

|               |                    |
|---------------|--------------------|
| <b>TOTALT</b> | <b>146 265 000</b> |
|---------------|--------------------|

**NOTE: 22**

**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 3744/4293 deler av Stålverket Eierseksjonssameie.

Selskapet har solidaransvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i Stålverket Eierseksjonssameie som for fjoråret utgjør kr. 214016

Selskapets andel i Stålverket Eierseksjonssameie vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene i Stålverket Eierseksjonssameie er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie"  
Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

**STÅLVERKET EIERSEKSJONSSAMEIE**  
**ORG.NR. 912 042 766, KUNDENR. 679**

**RESULTATREGNSKAP**

|                                    | Note | Regnskap<br>2024  | Regnskap<br>2023  | Budsjett<br>2024  | Budsjett<br>2025  |
|------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>DRIFTSINNTEKTER:</b>            |      |                   |                   |                   |                   |
| Innkrevde felleskostnader          | 2    | 1 041 384         | 1 374 449         | 1 150 000         | 1 090 000         |
| Ladeinntekter EL-bil               |      | 31 553            | 22 693            | 20 000            | 20 000            |
| Andre inntekter                    | 3    | 54 445            | 87 862            | 40 000            | 40 000            |
| <b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>         |      | <b>1 127 382</b>  | <b>1 485 004</b>  | <b>1 210 000</b>  | <b>1 150 000</b>  |
| <b>DRIFTSKOSTNADER:</b>            |      |                   |                   |                   |                   |
| Personalkostnader                  | 4    | -4 230            | -3 948            | -5 000            | -5 000            |
| Styrehonorar                       | 5    | -30 000           | -28 000           | -30 000           | -33 000           |
| Revisjonshonorar                   | 6    | -8 656            | -8 656            | -12 000           | -12 000           |
| Forretningsførerhonorar            |      | -52 310           | -49 675           | -53 000           | -55 000           |
| Konsulenthonorar                   | 7    | -11 015           | -63 256           | -55 000           | -10 000           |
| Drift og vedlikehold               | 8    | -273 965          | -145 689          | -545 000          | -1 360 000        |
| Forsikringer                       |      | -185 340          | -161 188          | -180 000          | -220 000          |
| Kommunale avgifter                 | 9    | -450 254          | -390 923          | -441 000          | -538 000          |
| Energi/fyring                      |      | -180 939          | -223 943          | -200 000          | -180 000          |
| Andre driftskostnader              | 10   | -28 928           | -31 079           | -45 000           | -45 000           |
| <b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>         |      | <b>-1 225 637</b> | <b>-1 106 358</b> | <b>-1 566 000</b> | <b>-2 458 000</b> |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b>              |      | <b>-98 254</b>    | <b>378 647</b>    | <b>-356 000</b>   | <b>-1 308 000</b> |
| <b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b> |      |                   |                   |                   |                   |
| Finansinntekter                    | 11   | 3 814             | 2 470             | 0                 | 0                 |
| Finanskostnader                    | 12   | -40               | -204              | -1 000            | -1 000            |
| <b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b> |      | <b>3 774</b>      | <b>2 266</b>      | <b>-1 000</b>     | <b>-1 000</b>     |
| <b>ÅRSRESULTAT</b>                 |      | <b>-94 480</b>    | <b>380 913</b>    | <b>-357 000</b>   | <b>-1 309 000</b> |
| Overføringer:                      |      |                   |                   |                   |                   |
| Til opptjent egenkapital           |      | 0                 | 380 913           |                   |                   |
| Fra opptjent egenkapital           |      | -94 480           | 0                 |                   |                   |

**STÅLVERKET EIERSEKSJONSSAMEIE**  
**ORG.NR. 912 042 766, KUNDENR. 679**

**BALANSE**

|                                 | Note | 2024           | 2023           |
|---------------------------------|------|----------------|----------------|
| <b>EIENDELER</b>                |      |                |                |
| <b>OMLØPSMIDLER</b>             |      |                |                |
| Restanser på felleskostnader    |      | 70             | 0              |
| Forskuddsbetalte kostnader      |      | 8 155          | 6 898          |
| Energiavregning                 | 13   | 14 634         | 23 372         |
| Driftskonto OBOS-banken         |      | 523 389        | 780 046        |
| <b>SUM OMLØPSMIDLER</b>         |      | <b>546 248</b> | <b>810 316</b> |
| <hr/>                           |      |                |                |
| <b>SUM EIENDELER</b>            |      | <b>546 248</b> | <b>810 316</b> |
| <hr/>                           |      |                |                |
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>     |      |                |                |
| <b>EGENKAPITAL</b>              |      |                |                |
| Opptjent egenkapital            |      | 501 819        | 596 299        |
| <b>SUM EGENKAPITAL</b>          |      | <b>501 819</b> | <b>596 299</b> |
| <hr/>                           |      |                |                |
| <b>GJELD</b>                    |      |                |                |
| <b>KORTSIKTIG GJELD</b>         |      |                |                |
| Leverandørgjeld                 |      | 41 550         | 214 016        |
| Annen kortsiktig gjeld          | 14   | 2 878          | 0              |
| <b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>     |      | <b>44 429</b>  | <b>214 016</b> |
| <hr/>                           |      |                |                |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b> |      | <b>546 248</b> | <b>810 316</b> |

|               |   |   |
|---------------|---|---|
| Pantstillelse | 0 | 0 |
| Garantiansvar | 0 | 0 |

Oslo, 12.03.2025

Styret i Stålverket Eierseksjonssameie

Line Skute Bråten

Trine Hofseth

Georg Oppegård

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

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

**INNETEKTER**

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                      | 841 632          |
| Felleskostnader                      | 136 752          |
| Parkering                            | 59 400           |
| Parkering                            | 3 600            |
| <b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b> | <b>1 041 384</b> |

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

|                                |               |
|--------------------------------|---------------|
| Antenneleie 2024, Lyse Tele AS | 54 445        |
| <b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>    | <b>54 445</b> |

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

|                    |        |
|--------------------|--------|
| Arbeidsgiveravgift | -4 230 |
|--------------------|--------|

|                              |               |
|------------------------------|---------------|
| <b>SUM PERSONALKOSTNADER</b> | <b>-4 230</b> |
|------------------------------|---------------|

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: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 30 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 656.

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

|                  |        |
|------------------|--------|
| Juridisk bistand | -5 000 |
|------------------|--------|

|                  |        |
|------------------|--------|
| OBOS Prosjekt AS | -3 100 |
|------------------|--------|

|                                                |        |
|------------------------------------------------|--------|
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -2 915 |
|------------------------------------------------|--------|

|                             |                |
|-----------------------------|----------------|
| <b>SUM KONSULENTHONORAR</b> | <b>-11 015</b> |
|-----------------------------|----------------|

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

|                             |        |
|-----------------------------|--------|
| Drift/vedlikehold bygninger | -1 220 |
|-----------------------------|--------|

|                       |          |
|-----------------------|----------|
| Drift/vedlikehold VVS | -107 709 |
|-----------------------|----------|

|                              |        |
|------------------------------|--------|
| Drift/vedlikehold heisanlegg | -4 550 |
|------------------------------|--------|

|                                |         |
|--------------------------------|---------|
| Drift/vedlikehold brannsikring | -23 647 |
|--------------------------------|---------|

|                                 |          |
|---------------------------------|----------|
| Drift/vedlikehold garasjeanlegg | -126 839 |
|---------------------------------|----------|

|                      |         |
|----------------------|---------|
| Egenandel forsikring | -10 000 |
|----------------------|---------|

|                                 |                 |
|---------------------------------|-----------------|
| <b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b> | <b>-273 965</b> |
|---------------------------------|-----------------|

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

|                       |          |
|-----------------------|----------|
| Vann- og avløpsavgift | -296 474 |
|-----------------------|----------|

|                   |          |
|-------------------|----------|
| Renovasjonsavgift | -153 780 |
|-------------------|----------|

|                               |                 |
|-------------------------------|-----------------|
| <b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b> | <b>-450 254</b> |
|-------------------------------|-----------------|

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

|                             |         |
|-----------------------------|---------|
| Skadedyrarbeid/soppkontroll | -15 285 |
|-----------------------------|---------|

|                       |         |
|-----------------------|---------|
| Andre kontorkostnader | -11 292 |
|-----------------------|---------|

|                    |        |
|--------------------|--------|
| Bank- og kortgebyr | -2 106 |
|--------------------|--------|

|                   |      |
|-------------------|------|
| Velferdskostnader | -245 |
|-------------------|------|

|                                  |                |
|----------------------------------|----------------|
| <b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b> | <b>-28 928</b> |
|----------------------------------|----------------|

**NOTE: 11****FINANSINNTÆKTER**

|                                               |              |
|-----------------------------------------------|--------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken           | 3 068        |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 746          |
| <b>SUM FINANSINNTÆKTER</b>                    | <b>3 814</b> |

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

|                            |            |
|----------------------------|------------|
| Renter på leverandørgjeld  | -40        |
| <b>SUM FINANSKOSTNADER</b> | <b>-40</b> |

**NOTE: 13****ENERGIAVREGNING****INNTÆKTER**

|                                  |                 |
|----------------------------------|-----------------|
| Forskuddsinnbetalinger (a konto) | -400 212        |
| <b>SUM INNTÆKTER</b>             | <b>-400 212</b> |

**KOSTNADER**

|                      |                |
|----------------------|----------------|
| Administrasjon       | 34 122         |
| Fjernvarme           | 380 724        |
| <b>SUM KOSTNADER</b> | <b>414 846</b> |

|                            |               |
|----------------------------|---------------|
| <b>SUM ENERGIAVREGNING</b> | <b>14 634</b> |
|----------------------------|---------------|

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk.

For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt.

På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

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

**NOTE: 14****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

|                                                                                    |               |
|------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Innbetaling fra Wattif EV, gjelder borettslaget. Blir overført borettslaget i 2025 | -2 878        |
| <b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>                                                  | <b>-2 878</b> |

## Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 28.04.25

Selskapsnummer: 678 Selskapsnavn: STÅLVERKSPARKEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

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



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

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

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

# Vedtekter

for Stålverksparken borettslag org nr 911 845 377

vedtatt i stiftelsesmøtet den 08.04.2013.

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål og organisering

(1) Stålverksparken borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

(2) Borettslaget eier seksjon 1 i eierseksjonssameiet på gnr 129 bnr 101 i Oslo kommune, som er en samleseksjon for borettslagets 44 boliger. I tillegg til boligseksjonen eier en barnehage seksjon 2 i eierseksjonssameiet, som er en næringsseksjon.

### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

## 2. Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5 000,-

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst én bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) En kreditor kan eie én eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(5) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

(6) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

## **2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier**

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

(4) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med én eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

## **3. Forkjøpsrett**

### **3-1 Forkjøpsberettigede**

(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

### **3-2 Interne forkjøpsberettigede**

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.

Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfelleskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

### **3-3 Behandlingsregler og frister**

(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i pkt 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

### **3-4 Rettsovergang til nærstående**

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

## **4. Boret og overlating av bruk**

### **4-1 Boretten**

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Borettslagets parkeringsbehov ivaretas gjennom at borettslaget har en tilleggsdel i sameiets garasjekjeller som omfatter 32 garasjeplasser. 32 av andelseierne i borettslaget gis bruksrett til disse garasjeplassene. I tillegg til disse 32 garasjeplassene, har barnehagen (seksjon 2) en tilleggsdel som omfatter 2 garasjeplasser i garasjekjelleren.

Det fremgår av egen liste hvilke andeler som er tilknyttet de ulike plassene. Listen følger som vedlegg til vedtektene (Vedlegg 1). Ajourhold av listen er ikke å anse som vedtektsendringer i punkt 11-1(1)s forstand, og kan gjøres av styret/forretningsfører.

Bruksrett til de ovennevnte parkeringsplassene kan kun overføres/selges sammen med borettslagsandelen den/de er knyttet til. Plassene er dels finansiert med borettslagets felleslån, og dels ved innskudd fra de opprinnelige andelseiernes side. Parkeringsplassene kan leies ut internt i borettslaget.

Ladebokser som bestilles i etterkant av etableringen av nytt system for elbillading skal kun bestilles og installeres av firma som er godkjent av styret.

(5) Noen av parkeringsplassene i garasjeanlegget er tilpasset handikappede, og er derfor noe bredere enn de andre. Andelseiere som disponerer disse plassene (uten dokumentert behov), må akseptere Styrets beslutning om å bytte plass dersom en annen andelseier kan dokumentere at han eller noen i husstanden har behov for handikapplass. Det er en forutsetning for å kunne gjøre krav på HC-plass at vedkommende disponerer garasje plass i anlegget. Styret i borettslaget 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 bytte med denne. Andelseiere som er berettiget til en HC-plass melder fra til styret og styret er ansvarlig for tildeling av disse plassene etter venteliste.

(6) Samtlige andeler i borettslaget disponerer en sportsbod hver i sameiets garasjekjeller. Disse bodene kan kun omsettes/selges sammen med borettslagsandelen de er knyttet til, da boden ivaretar det offentlige krav til bodplass for andelene. Fordelingen av boder fremgår av vedlagt liste (Vedlegg 1). Ajourhold av listen er ikke å anse som vedtektsendringer i punkt 11-1 (1)s forstand, og kan gjøres av styret/forretningsfører.

(7) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

#### **4-2 Overlating av bruk**

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis én eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

#### **4-3 Bygningsmessige arbeider**

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

### **5. Vedlikehold**

#### **5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

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

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

### **5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

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

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget 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 andelseieren eller annen bruker av boligen.

### **5-3 Utbedringsansvar og erstatning**

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

## **6. Felleskostnader og pantesikkerhet**

### **6-1 Felleskostnader**

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt.

## **6-2 Betaling av felleskostnader**

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med én måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

## **6-3 Borettslagets pantesikkerhet**

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført.

## **7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse**

### **7-1 Mislighold**

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

### **7-2 Pålegg om salg**

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

### **7-3 Fravikelse**

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

## **8. Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret**

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til fire andre medlemmer med inntil to varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

### **8-2 Styrets oppgaver**

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

### **8-3 Styrets vedtak**

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

### **8-4 Representasjon og fullmakt**

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

## **9. Generalforsamlingen**

### **9-1 Myndighet**

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

### **9-2 Tidspunkt for generalforsamling**

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### **9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

#### **9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

#### **9-5 Møterett**

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags-, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

#### **9-6 Møteledelse og protokoll**

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

#### **9-7 Stemmerett og fullmakt**

Hver andel gir rett til én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

#### **9-8 Vedtak på generalforsamlingen**

(1) Foruten saker som nevnt i pkt. 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

### **10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

#### **10-1 Inhabilitet**

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

### **10-2 Taushetsplikt**

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

### **10-3 Mindretallsvern**

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

## **11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

### **11-1 Vedtektsendringer**

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

### **11-2 Forholdet til borettslovene**

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

**VEDLEGG 1 STÅLVERKSPARKEN BORETTSLAG**  
**OVERSIKT OVER TILKNYTTETE GARASJEPLASSER OG SPORTSBODER**  
à jour pr: 19.03.2014

| Leil.nr | Andels nr. | Bruksrett til garasje plass nr. | Merknad | Bruksrett til bod nr. | Merknad |
|---------|------------|---------------------------------|---------|-----------------------|---------|
| 2001    | 1          | 19                              |         | 29                    |         |
| 2002    | 2          |                                 |         | 23                    |         |
| 2003    | 3          |                                 |         | 27                    |         |
| 2004    | 4          | 1                               |         | 20                    |         |
| 2005    | 5          | 2                               |         | 38                    |         |
| 2006    | 6          |                                 |         | 3                     |         |
| 2007    | 7          | 3                               |         | 36                    |         |
| 2008    | 8          | 4                               |         | 11                    |         |
| 3001    | 9          | 8                               |         | 35                    |         |
| 3002    | 10         |                                 |         | 24                    |         |
| 3003    | 11         |                                 |         | 28                    |         |
| 3004    | 12         | 6                               |         | 21                    |         |
| 3005    | 13         | 5                               |         | 39                    |         |
| 3006    | 14         |                                 |         | 4                     |         |
| 3007    | 15         | 7                               | HC      | 34                    |         |
| 3008    | 16         | 9                               |         | 33                    |         |
| 4001    | 17         | 10                              |         | 42                    |         |
| 4002    | 18         |                                 |         | 25                    |         |
| 4003    | 19         |                                 |         | 12                    |         |
| 4004    | 20         | 11                              |         | 30                    |         |
| 4005    | 21         | 12                              |         | 40                    |         |
| 4006    | 22         |                                 |         | 5                     |         |
| 4007    | 23         | 13                              |         | 18                    |         |
| 4008    | 24         | 14                              |         | 13                    |         |
| 5001    | 25         | 15                              |         | 43                    |         |
| 5002    | 26         | 16                              |         | 26                    |         |
| 5003    | 27         |                                 |         | 37                    |         |
| 5004    | 28         | 17                              |         | 31                    |         |
| 5005    | 29         | 18                              |         | 44                    |         |
| 5006    | 30         | 21                              |         | 6                     |         |
| 5007    | 31         | 22                              |         | 17                    |         |
| 5008    | 32         | 23                              |         | 14                    |         |
| 6001    | 33         | 24                              |         | 10                    |         |
| 6002    | 34         | 20                              | HC      | 7                     |         |
| 6003    | 35         |                                 |         | 41                    |         |
| 6004    | 36         | 25                              |         | 32                    |         |
| 6005    | 37         | 26                              |         | 1                     |         |
| 6006    | 38         | 27                              |         | 8                     |         |
| 6007    | 39         | 28                              |         | 16                    |         |
| 6008    | 40         | 29                              |         | 15                    |         |
| 7001    | 41         | 30                              |         | 22                    |         |
| 7002    | 42         | 31                              |         | 19                    |         |
| 7003    | 43         | 32                              |         | 2                     |         |
| 7004    | 44         | 33                              |         | 9                     |         |

**HUSORDENSREGLER FOR  
STÅLVERKSPARKEN BORETTSLAG**

VEDTATT I JANUAR 2014

Et borettslag 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.

**§ 1 Husordensreglene**

Andelseier 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 andelseiers forpliktelser overfor borettslaget. Andelseiers forpliktelser følger av borettslagsloven og borettslagets vedtekter. Som vesentlig brudd regnes blant annet utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe eller sjenanse for andre.

**§ 2 Ro**

Andelseier plikter å sørge for ro og orden i og uten for 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.

Det skal være rom mellom kl 23.00 og 07.00 alle dager.

**§ 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.

**§ 4 Parkering**

Parkering skal skje på anviste plasser i felles garasjeanlegg. De som disponerer garasjeplass må følge de bestemmelser som blir vedtatt.

**§ 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 borettslagets 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 borettslagets 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 en hver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f. eks. oppskraping av dører og karmen, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
5. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, f. eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tilfeller 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**

Sykler, ski og annet sportsutstyr må settes på anviste plasser. Barnevogner kan plasseres i felles trapperom og lignende så lenge de ikke sjenerer generell adkomst.

#### **§ 9 Solavskjerming**

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

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

Husordensreglene kan endres av borettslagets generalforsamling. 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 borettslagets vedtekter. Generalforsamlingen kan ikke behandle endringsforslag som ikke er nevnt i innkallingen.

## Søknad om dyrehold

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

.....

### Erklæring

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

....., den ...../..... Andelseiers underskrift: .....

....., den ...../ ..... Medieiers 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: .....



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

**9. AVTREKKSVENTILATORER** 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

**16. FASTMONTERTE 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.

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

## Hva koster det?

|                               |           |
|-------------------------------|-----------|
| Andelsbolig og aksjeleilighet | 8 900 kr  |
| Selveierleilighet og rekkehus | 11 900 kr |
| Ene-, tomannsbolig og tomt    | 16 900 kr |

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no).



# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner  
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver  
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss  
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere  
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor  
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS  
BARNEBYER

# 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.

For eiendommen:

**Adresse:** Stålverkskroken 14A  
0661 OSLO

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Andreas Strandlie

**Telefon:** 970 09 919  
**E-post:** andreas.strandlie@aktiv.no

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ **Kl.** \_\_\_\_\_

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

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre