

Birch-Reichenwalds gate 26



Velkommen til

Birch-Reichenwalds gate 26



Salgsoppgaven produsert 22. august 2025

STORO/SANDAKER

Nyoppusset og gjennomgående 3-roms med balkong | God bodplass, lave kjøpsomk. og mulighet for parkering

Prisantydning	6 450 000,-
Fellesgjeld	133 326,-
Omkostninger	9 562,-
Totalpris	6 592 888,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 790,-
BRA-i	62 kvm
Totalt BRA	70 kvm
Soverom	2

Boligtype	Andelsleilighet
Byggeår	1948

Ansvarlig megler	Martin H. Vosgraff
Telefon	957 24 674
E-post	m.vosgraff@nordvikbolig.no




P
P
weber



Kort fortalt

- Velkommen til Birch-Reichenwalds gate 26! Dette er en lys og moderne 3-roms med solrik balkong, god bodplass og mulighet for parkeringsleie i borettslaget. Leiligheten ble pusset opp i 2021/22 og fremstår som strøken og innflyttingsklar, et hjem å trives i, midt i et rolig og attraktivt område.

- Kort om eiendommen:
- Nyoppusset i 2021/22 med gjennomført standard
- Romslig balkong, perfekt for sene sommerkvelder
- Gjennomgående og optimal planløsning
- Mulighet for parkeringsleie i borettslaget
- Lave kjøpsomk.
- God bodplass både i kjeller og loft, samt egen innvendig bod i leiligheten
- Rolig gate, kort vei til trikk, butikker og caféer

Arealer og innhold

BRA-i:	62 kvm
BRA-e:	8 kvm
Totalt BRA:	70 kvm
TBA:	6 kvm

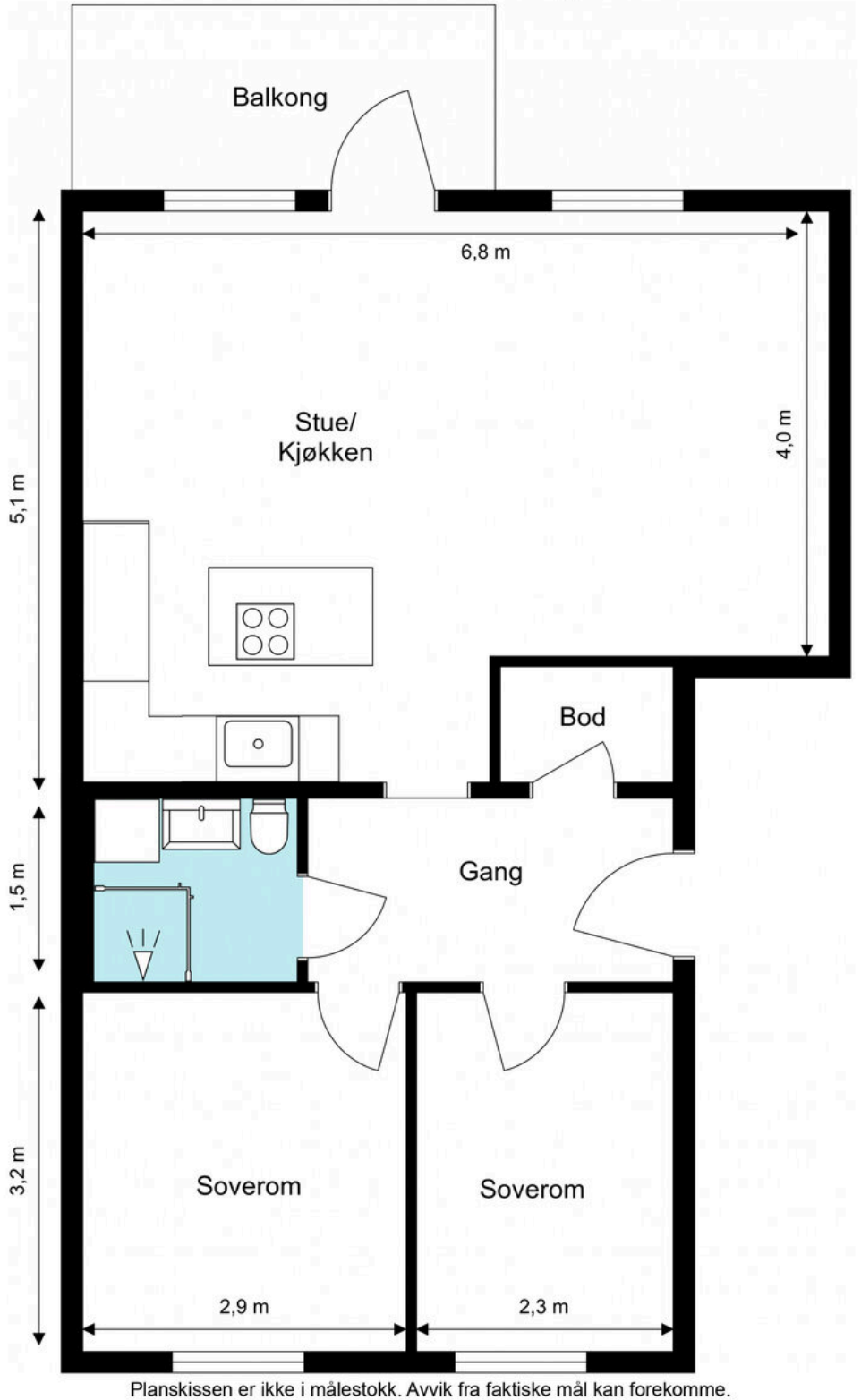
Beskrivelse

Leilighet
1. etasje:
BRA-i: 62 kvm. Kjøkken/stue, bad, gang, bod og to soverom.
Total BRA: 62 kvm.
TBA: 6 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 2 kvm. Bod i kjeller.
Total BRA: 2 kvm.

8. etasje:
BRA-e: 6 kvm. Bod på loft.
Total BRA: 6 kvm.

Birch-Reichenwalds gate 26



Planskissen er ikke i målestokk. Avvik fra faktiske mål kan forekomme.
















PIZZAMANI


PIZZAMANI
SIEMENS

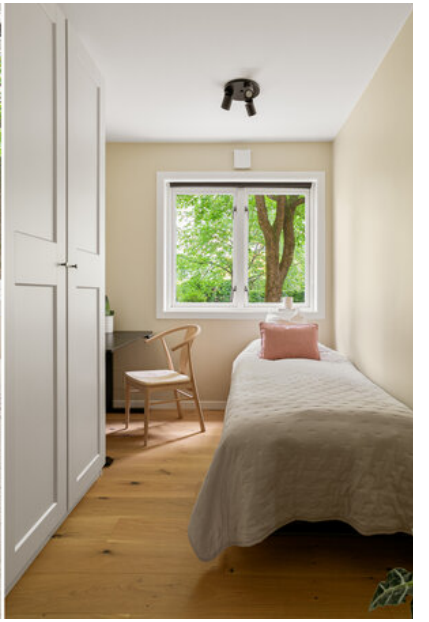




















Informasjon

Birch-Reichenwalds gate 26

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
23-0195/25

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Birch-Reichenwalds gate 26, 0483 OSLO
Gnr 76, bnr 182 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 39 i Storo Borettslag, org.nr. 948546051

Selger
Øyvind Knutsen Johnsen

Kjøpesum og omkostninger
6 450 000,- (Prisantydning)
133 326,- (Andel av fellesgjeld)
---
6 583 326,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 212,- (Gebyr forkjøpsrett)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 562,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 862,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 592 888,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 602 188,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1948

Arealer
BRA-i: 62 kvm
BRA-e: 8 kvm
Totalt BRA: 70 kvm
TBA: 6 kvm

Beskrivelse:
Leilighet
1. etasje:
BRA-i: 62 kvm. Kjøkken/stue, bad, gang, bod og to soverom.
Total BRA: 62 kvm.
TBA: 6 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 2 kvm. Bod i kjeller.
Total BRA: 2 kvm.

8. etasje:
BRA-e: 6 kvm. Bod på loft.
Total BRA: 6 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Leiligheten disponerer en bod i kjeller på ca 2 m2, samt en bod på loft med gulvareal på ca 10 m2. Kun medtatt 6 m2 for areal av bod på loft i arealtabell over, pga skråtak som reduserer arealet.

Innhold

Leiligheten inneholder kjøkken/stue, bad, gang, bod og to soverom.

Leiligheten disponerer bod i kjeller på ca 2 kvm og en bod på loft med gulvareal på ca 10 kvm.
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Standard

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Vinduer og ytterdører: TG2 pga alder på vinduer.
- Ventilasjon: TG2 for ventilasjon er gitt med bakgrunn av at det ikke er mekanisk avtrekk på kjøkken.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Ingen

Øvrige bygningsdeler har fått TG1.

OVERORDNET STANDARD

Kjøkken
Pent tidsriktig kjøkken med lyse grepsløse fronter på overskap og høyskap, kompaktlaminat benkeplate med vaskekum. Integrerte hvitevarer fra Electrolux/Siemens, steketopp med integrert avtrekk og kullfilter plassert i romslig kjøkkenøy.

Bad
Pent flislagt bad renovert i 2021. Badet inneholder dusjnisje med innfellbare glassdører, vegghengt toalett og heldekkendeservant med skuffer under, samt vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekksventil på vegg ved dusj og tilluft via spalte under dør. Flislagt gulv med varmekabler. Sluk med innfliset slukrist i dusjnisje og under servant. Sluk av plast med tilhørende vannlås og klemring.

VVS
Røranlegg til kjøkken og bad ble oppgradert i forbindelse med renovering i 2021/21.

Varmtvannsbereder
200liters Høiax varmtvannsbereder plassert i bod i kjeller.

Vinduer og dører
Vinduer av to-lags isolerglass og trevinduer fra 1985. Leilighetsdør av tre med lydklasse 35dB og brannklasse B-30.

Ventilasjon
Leiligheten har naturlig ventilasjon. Kjøkkenventilator med kullfilterløsning. Tilluftventil i yttervegg på ett soverom og stue.

Elektrisk anlegg
Sikringsskap med nyere automatsikringer er plassert i felles korridor. Det elektriske anlegget ble renovert i forbindelse med renovering av leiligheten 2021/22. Arbeidet med elektrisk anlegg ble utført av Sofienberg Elektro AS. Dokumentasjon fra elektriker foreligger på Boligmappa.no.

Parkering

Borettslaget har parkeringsplasser og garasjeplasser som leies ut etter ventelister og eget reglement. Det er 46 garasjeplasser, 55 ute-parkeringsplasser + 2 EL-bil plasser.

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel 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/.

Modernisering og påkostninger

Selger opplyser om følgende: Leiligheten ble totalrenovert i 2021/2022

i. Kjøkken ble flyttet ut i åpen kjøkken/stue-løsning - helt nytt HTH kjøkken med nye hvitevarer
ii. Badet ble totalrenovert med nye fliser, rør, ny membran, dusj, toalett, vask, baderomsmøbler, etc.
iii. Ny varmtvannstank
iv. Ny enstavs-parkett i hele leiligheten (gulvet ble flytestøpt og rettet ut)
v. Alle overflater, inkludert tak, ble helsparklet og malt
vi. Nye innvendige dører og vinduskarmer
vii. Elektrisk anlegg ble lagt i vegg og gulv
viii. Ny bod i entréen med plassbygd innredning fra Garderobeeksperten
ix. Plisségardiner i kjøkken/stue fra Markisemannen

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- 1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Svar: Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fjell Bad & Flis AS gjennomførte rehabilitering av bad høsten 2021, inkl. pigging av gulv, ny membran, nye rør, sluk, fliser, do, vask, dusj, baderomsmøbler, osv. Dokumentasjon finnes i Boligmappa.

- 1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Svar: Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fjell Bad & Flis AS gjennomførte rehabilitering av bad høsten 2021, inkl. pigging av gulv, ny membran, nye rør, sluk, fliser, do, vask, dusj, baderomsmøbler, osv. Dokumentasjon finnes i Boligmappa.

- 1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Svar: Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fjell Bad & Flis AS gjennomførte rehabilitering av bad høsten 2021, inkl. pigging av gulv, ny membran, nye rør, sluk, fliser, do, vask, dusj, baderomsmøbler, osv. Dokumentasjon finnes i Boligmappa.

- 4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Svar: Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sofienberg Elektro AS fornyet elektrisk anlegg i hele leiligheten, inkl. stikkontakter, brytere, sikringsskap, dimmer, osv. Dokumentasjon ligger i Boligmappa.

- 4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Svar: Ja
Når ble kontrollen utført? Sluttkontroll gjennomført av Sofienberg Elektro AS etter gjennomførte arbeider, datert 2. juni 2022. Dokumentasjon ligger i Boligmappa.

- 5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nye rør/avløp i sammenheng med rehabilitering av bad og flytting av kjøkken til åpen kjøkken/stue-løsning.

- 9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Svar: Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sofienberg Bygg AS utførte arbeider på leiligheten vinter/vår 2022, inkl. flytting av kjøkken ut i åpen kjøkken/stue-løsning, rive vegg, flytestøpe gulv, ny parkett, alle overflater ble helsparklet og malt, nye dører, lister og karmer, fornyet elektrisk anlegg, ny bod i entréen, osv.

- 11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Svar: Ja
Beskriv: Sprekk i fuge på lokk til sluk i dusj. Dette har siden blitt utbedret.

- 13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Svar: Ja
Beskriv: Det var en liten oversvømmelse i kjelleren våren 2022 pga. en arbeider som glemte å skru av en kran. Dette ble tørket opp og sanert. Har ikke merket noe til dette siden.

- 18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Svar: Ja
Beskriv: Observert sølvkre i vaskekjelleren rundt 2020/2021. Ble meldt til vaktmester som håndterte det videre. Har ikke observert det igjen siden den gang, og aldri inne i leiligheten. Har heller ikke hørt om andre leiligheter med slike problemer.

- 23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Svar: Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave fra da jeg kjøpte boligen.

- 25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/ byggegodkjenninger / byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Svar: Ja
Beskriv: Det pågår veiarbeid i Sandakerveien og Nycoveien mellom Lillo og Storo. Prosjektet inkluderer oppføring av brede fortau og opphøyde sykkelfelt, og er planlagt ferdig våren 2026. Dette har ikke påvirket oss.

- 27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Svar: Ja
Beskriv: For 2 år siden ble det meldt klage om uvedkommende i utendørsområdene i borettslaget som røyket hasj. Beboere ble meldt om å kontakte politiet ved observasjon, og de siste somrene har det ikke vært et problem.

- 30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/ festeavgiften / fellesutgiftene/ fellesgjelden?
Svar: Nei
Eventuell kommentar: Det ble besluttet på årsmøtet i 2025 å hente inn tilbud og prisoverslag på vindusbytte, begrunnet med ønske om oppdatert prisbilde, men foreløpig ikke planlagt å gjennomføre vindusbytte.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig

Christopher Huun

Byggemåte

Bygård på 7 etasjer pluss kjeller og loft fra 1948. Bæresystem av betong i dekker og bærende betong-/murvegger som leilighetsskillevegger. Støpt såle og grunnmur i betong. Fasader er forblendet med pusset mur.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger. Frittstående hvitevarer medfølger ikke.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
-Lamper

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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

Adgang til utleie

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking

E - rød
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektriske panelovner
- Varmekabler på badegulv

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 8 777 kWh i 2024. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 790,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:
- Trappevask kr 158,-
- Felleskostnader* kr 3 632,-

*Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte dekker blant annet kostnader til fellesgjeld, vedlikehold, trappevask, kommunale avgifter, kabel-tv/internett, samt boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 466 536,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 5 866 144,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til

din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Kabel-TV og bredbånd fra Telia. Selger opplyser om at kabel-TV kan velges bort for høyere internett-hastighet.

Borettslaget

Om borettslaget

Borettslaget består av 185 andelsleiligheter. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet. Storo Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948546051, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune med følgende adresse:

RELEVANT KONTAKTINFORMASJON

Henvendelser til styret skjer enklest ved e-post til storo@styrerommet.no, evt. kan det legges brev i styrets postkasse, men dette kan ta noe lenger behandlingstid. Se borettslagets hjemmeside på www.vibbo.no/storo for ytterligere informasjon. På Vibbo finner du også informasjon om boligselskapet og ditt boforhold. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Vaktmester Kai Henning Nymoen ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i henhold til stillingsbeskrivelse. Vaktmesterkontoret har adresse B2 24 og kan kontaktes hverdager mellom kl. 08 og kl. 16. Vaktmester kan også kontaktes på telefon 918 64 374 eller e-post vaktmesterstoro@gmail.com.

Nøkler/rekvisisjon kan kjøpes/bestilles via vaktmester. Skilt til ringeklokke bestilles hos vaktmester. Alle hoveddører i BR 24-28 fikk nye systemnøkler.

STØRRE VEDLIKEHOLD OG REHABILITERING

Det ble vedtatt på generalforsmalingen at styret skal hente inn tilbud fra kvalifiserte leverandører for utskifting av alle vinduer i borettslaget. Tilbudene skal inneholde kostnadsoverslag samt vurdering av hvilke vindustyper som best ivaretar energieffektivitet, støydemping og bokomfort. Styret skal på et senere tidspunkt fremlegge innhentede tilbud for årsmøtet, som tar den endelige beslutningen om gjennomføring og finansiering. Det anbefales videre at styret ser på vindusbytte i samtidighet med andre energieffektiviserende tiltak som kan øke sannsynlighet for gjennomslag for ENOVA støte.

MARKISER OG SCREENS

Det er tillatt med balkongmarkise ikke terrassemarkise. De gamle stripete dukene leveres ikke lenger og derfor har styret besluttet å bytte til moderne grå akrylduk som skal være av typen Sandtex H407/151 eller H407/94 . I tillegg er det tillatt med Hvite Screenline 60 screens på vinduene med duk 96-8450. Det er tillatt med Hvite Screenline 60 screens på vinduene med duk 96-8450. Beboere står fritt til å velge leverandør bare man holder seg til de 2 gjeldende fargekodene. Borettslagets nettside har kontaktinformasjon til leverandører de tidligere har hatt god erfaring med.

ANNET

Det er montert 2 røykvarslere og utlevert ett pulverapparat til hver leilighet. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret. Røykvarslere og pulverapparat skal følge leiligheten og ikke demonteres/fjernes av beboer.

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget. Innmelding i OBOS koster 500 kr.

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer - utpekt av OBOS - har forkjøpsrett. Meldefrist for medlemmene er satt til 03.09.2025.

Fristen for OBOS til å gjøre forkjøpsrett gjeldende er 5 hverdager fra OBOS mottar skriftlig melding om at bud er akseptert, så sant vilkårene i borettslagsloven § 4-15 er oppfylt.

Kontakt megler for mer informasjon.

Styregodkjennelse

Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 133 326,-pr. 14.08.2025

Bank: Obos Boligkreditt AS
Lånenr.: 98207791938
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,44%
Restsaldo 26 031 764,00
Innfrielsesdato: 30.05.2049
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Borettslaget har ikke en IN-ordning, og det er derfor ikke mulig for andelseiere å betale ned sin andel av fellesgjelden separat. Fellesgjelden betjenes kollektivt gjennom månedlige felleskostnader.

Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 44 123,- pr. 14.08.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2023 viser et overskudd på kr. 484 908,-

Forretningsfører har ikke gitt opplysninger om regnskap eller budsjett for 2024 eller 2025.

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

Styremedlem Øystein Prytz (tidligere styreleder) opplyser 22.08.2025 om at det p.t. ikke er vedtatt noen arbeider som vil påvirke felleskostander eller fellesgjeld. Det ble derimot besluttet på forrige årsmøte at det skal innhentes pristilbud for utskiftninger av vinduer som skal legges frem ved neste årsmøte i 2026, men selve arbeidet er på ingen måte vedtatt.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad to ganger i året (vår og høst).

Dyrehold
Dyrehold er tillatt med vilkår og tillatelse kan trekkes tilbake av styret.

Det er kun tillatt med hund og katt så fremt beboeren innhenter skriftlig samtykke fra alle beboere i oppgangen og forelegger disse for styret for godkjenning før anskaffelse. Gitt at andre beboere ikke ønsker dyreholdet skal dette begrunnes. Allergi for hund/katt må dokumenteres med legeattest.

Styret kan, dersom det ikke foreligger saklig grunner fra andre beboere for å nekte dyrehold, tillate dyreholdet. Videre kan styret, dersom dyreholdet er til sjenanse for andre beboere/naboer, trekke tilbake tillatelsen til dyrehold.

Borettslagets forsikring
Gjensidige Forsikring
Polisenr. 86197317

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 18 185 kvm (Eiertomt)
Attraktivt og sentralt beliggende på Sandaker/ Storo. Pent opparbeidet med busker, trær og gressplen. Asfaltert adkomstvei.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik-visningsskilt i forbindelse med fellesvisninger.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten ligger i et attraktivt boligområde i Oslo. Området har de siste årene gjennomgått en totalforvandling og er nå et urbant, levende og meget moderne bydelssenter. Antall beboere og brukere av området er i sterk vekst og i takt med etterspørselen er det etablert en rekke serveringssteder og butikker.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved blant annet Meny, Coop Mega, Kiwi og Rema 1000. Ikke mange minutter unna leiligheten finner man Storo Storsenter, et stort kjøpesenter med ca. 140 butikker, spisesteder og tjenester. Er man sulten også på søndager er det kort vei til både Bunnpris ved Storo og Joker i Grefsenveien. Like ved Storo Storsenter finner man Norges eneste IMAX-kino, som byr på fantastiske filmopplevelser. Torgbygget i Nydalen har servicetilbud som vinmonopol, matvarebutikk, restauranter/cafeer, baker, apotek og blomsterbutikk.

St. Hanshaugen, Grünerløkka, Grønland og Oslo sentrum ligger i tillegg godt innen rekkevidde med alt det innebærer av fasiliteter og servicetilbud.

Det er kort vei til ypperlige tur- og treningsfasiliteter, med blant annet Maridalen som et naturlig valg dersom man ønsker rolige sykkelveier. Her har man også tilgang til et fantastisk utvalg av turstier, både til fots, på sykkel eller på ski. Kort vei også til Sognsvann og Nordmarka, med alle sine muligheter. Like i nærheten ligger også Grefsenkollen med muligheter for motbakketrening til fots eller på sykkel. På toppen kan man nyte den fantastiske utsikten over hele Oslo by evt. sammen med et godt måltid på Grefsenkollen restaurant. Her arrangeres det også utekonserter i sommerhalvåret kalt "OVER OSLO" som er svært populært. For den treningsglade har man fresh fitness over Rema 1000, fitness xpress i Grefsenveien, SATS i Nydalen og på Storo for å nevne noen, kun få minutter unna leiligheten.

Akerselva renner gjennom Nydalen og er med på å forsterke den idylliske opplevelsen av området. Elven kan benyttes til både bading (Nydalsdammen) og fisking. Følger du Akerselva som strekker seg mer enn 8 km fra Maridalsvannet i Maridalen og videre ned gjennom Nydalen forbi Lillo og til slutt ut ved Paulsenkaia i Bjørvika, kan du kombinere markatur eller bytur langs en elv med historisk "brus".

Om man ikke ønsker en historisk elvevandring, anbefales allikevel at man følger turstiene langs med elva dersom formålet er en tur dypere inn i marka. Maridalsvannet er i denne sammenheng det perfekte utgangspunkt i alle årstider for å utforske marka, enten til fots, på sykkel eller på ski.

Bebyggelse

Området består hovedsakelig av blokkbebyggelse.

Offentlig kommunikasjon

Fra boligen er det kort gangavstand (ca. 5 minutter) til Storo, som er et kollektivknutepunkt for både buss, trikk og T-bane.

Avganger med T-bane fra Storo:
Linje 4 Bergkrystallen - Vestli
Linje 5 Ringen via Majorstuen - Vestli
Linje 5 Ringen via Tøyen - Sognsvann

Avganger med trikk fra Storo:
Linje 12 Kjelsås - Majorstuen via Aker Brygge
Linje 15 Kjelsås - Majorstuen via Nationaltheatret

Linje 18 Grefsen stasjon/Storo - Rikshospitalet

Avganger med buss fra Storo:
Linje 23 Simensbråten - Lysaker
Linje 24 Brynseng - Fornebu
Linje 56 Solemskogen - Nydalen
Linje FB3 (Flybuss) til Oslo lufthavn

Skoler og barnehager

Eiendommen sokner til Fernanda Nissen skole, hvor elever går videre til Bentsebrua skole på ungdomstrinnet.
Lillohagen FUS barnehage ligger i bakgården.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger følgende ferdigattester for eiendommen:
- Våningshus, datert 05.07.1952
- 2628, Balkonger hus 26 fasade/opp - Boligblokk, datert 09.11.1992
- Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner, datert 28.12.2011

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

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Pågående plansaker i nærområdet:
- Grefsenveien/Sandakerveien mellom Åsengata og Grefsenveien 48 - Detaljeregulering
Saksnummer: 202212601 - Reguleringssak
Mottatt sak: 10.02.2022

- Storokrysset fra Grefsenveien 48 til Disen - Storokrysset - Detaljregulering
Saksnummer: 202205180 - Reguleringssak

Mottatt sak: 01.04.2022

- Hans Nielsen Hauges gate - Sykkeltilrettelegging - Detaljregulering- oppdatering av planforslag etter offentlig ettersyn
Saksnummer: 202214970 - Reguleringssak
Mottatt sak: 17.10.2022

Pågående byggesaker i nærområdet:
- Sandakerveien og Nycoveien - Opparbeidelse av vei
Saksnummer: 202300974 - Byggesak
Mottatt sak: 18.01.2023
Status: Endret tillatelse gitt
Det pågår veiarbeid i Sandakerveien og Nycoveien mellom Lillo og Storo. Prosjektet inkluderer oppføring av brede fortau og opphøyde sykkelfelt, og er planlagt ferdig våren 2026. Dette har ikke påvirket borettslaget ifølge selger.

- Birch-Reichenwalds gate 24,26,28 - Installasjon av kategori 2 brannalarm
Saksnummer: 202457941 - Byggesak
Mottatt sak: 02.07.2024
Status: Tillatelse gitt

- Grefsenveien 49 - Riving av boligblokk
Saksnummer: 201715037 - Byggesak
Mottatt sak: 04.10.2017
Status: Venter på tilleggsdokumentasjon

- Grefsenveien 49 - Oppføring av boligblokk
Saksnummer: 201715042 - Byggesak
Mottatt sak: 04.10.2017
Status: Venter på tilleggsdokumentasjon

- Grefsenveien 25 - Etablering av takterrasse og fasadeendring
Saksnummer: 202556370 - Byggesak
Mottatt sak: 11.07.2025
Status: Mottatt søknad

- Nordlandsgata 11 - Kjerneboring i bærende dekke over kjeller
Saksnummer: 202208002 - Byggesak
Mottatt sak: 27.05.2022
Status: Tillatelse gitt

- Grefsenveien 9 A-B og Fredrik Glads gate 8 A-B - Oppføring av boligbygg og ombygging av eksisterende bolig
Saksnummer: 202456118 - Byggesak
Mottatt sak: 08.05.2024
Status: Rammetillatelse gitt

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/76/182:
06.05.1950 - Dokumentnr: 5267 - Best. om vann/kloakkledn.
Med flere bestemmelser

30.05.1968 - Dokumentnr: 7656 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:76 Bnr:217
Med flere bestemmelser

16.07.1986 - Dokumentnr: 42945 - Best. om vann/kloakkledn.

08.04.2013 - Dokumentnr: 272858 - Jordskifte
Jordskiftesak 0200-2010-006 Grefsen Stasjonsby
Gjelder denne registerenheten med flere

03.03.2025 - Dokumentnr: 242578 - Jordskifte
Jordskiftesak - 20-049513REN-JOOV/JLST Grefsen Stasjonsby
Gjelder denne registerenheten med flere

19.11.1946 - Dokumentnr: 11345 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:76 Bnr:104

29.12.1987 - Dokumentnr: 87520 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:76 Bnr:277
EIENDOMMEN ER GATEGRUNN

Legalpant

Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Det gjøres oppmerksom på at selger og megler har en personlig relasjon, men denne relasjonen er ikke omfattet av egenhandelsforbudet i eiendomsmeglingsloven.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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

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

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

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

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

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

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

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

Forbruker – avtalevilkår

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning.

Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger

som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 40 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 6 500,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 8 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 0,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 2 750,-
Utlegg foto - Interiør og fasade, direkte faktureres, ca. kr. 6 000,-
Utlegg tilstandsrapport, direkte faktureres, ca. kr. 12 000,-

Samlet skal selger betale kr. 113 610,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 24. august 2025

Ansvarlig megler

Martin H. Vosgraff, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 95724674

Megler

Ragnvald Håland Svendsen, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 90408988

Meglerforetaket

Nordvik Ullevål
Sognsveien 70B
0855 Oslo
Juridisk navn: BVB Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 917 427 925

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

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

Vedlegg

Birch-Reichenwalds gate 26

Birch-Reichenwalds gate 26

Nabolaget Åsen - vurdert av 151 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Enslige
- Familier med barn

Skoler

Nordpolen skole (1-10 kl.) 655 elever, 36 klasser	6 min 0.5 km
Fernanda Nissen skole (1-7 kl.... 521 elever, 25 klasser	8 min 0.7 km
Akademiet realfagsskole Oslo (... 160 elever, 12 klasser	15 min 1.2 km
Morellbakken skole (8-10 kl.) 392 elever, 30 klasser	11 min 0.8 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	14 min 1.2 km
Nydalen videregående skole 960 elever	19 min 1.5 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	6 min 2.5 km

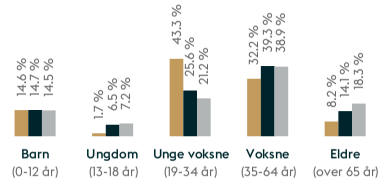
Offentlig transport

Grefsenveien Linje 11, 12, 18	3 min 0.3 km
Grefsenveien Linje 11N, 12N	3 min 0.3 km
Storo Linje 4, 5	5 min 0.4 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	0 min 0.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 4.2 km

Barnehager

Espira Grefsen Stasjon barneha... 151 barn	2 min 0.2 km
Ragnas Hage (0-5 år) 126 barn	5 min 0.4 km
Lillohagen Fus barnehage (0-5 ... 62 barn	5 min 0.4 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Åsen	3 876	2 161
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 80/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 77/100

Naboskapet
Høflige 61/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Trikk
- Egen bil

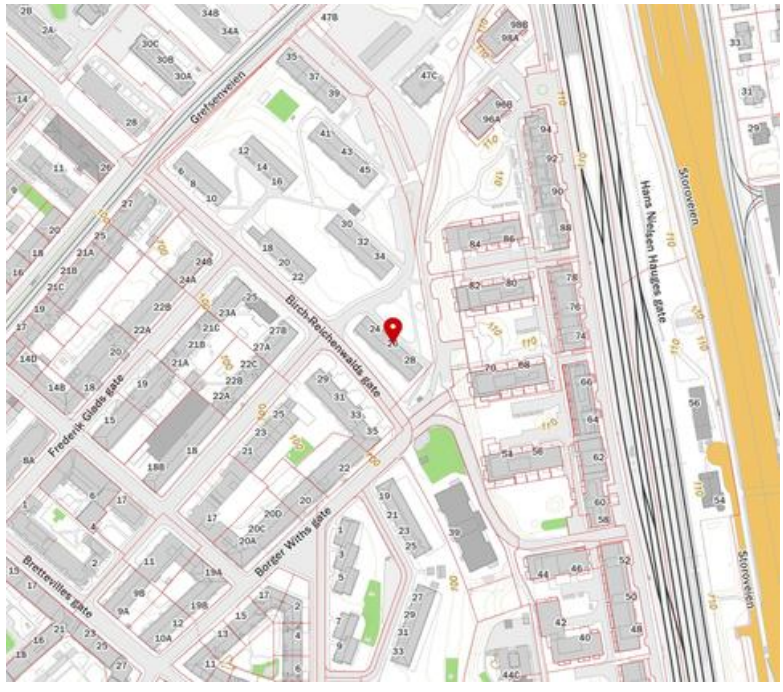
Sport

Haarklous plass	10 min
Muselunden	11 min
Fitness24Seven Storo	4 min
Sandaker Treningssenter	4 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

EIERSKIFTERAPPORT™

Andelsleilighet
Birch-Reichenwalds gate 26
0483 Oslo



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
7	TG 1	Ingen vesentlige avvik
2	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
1	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Christopher Huun
Dato: 22/08/2025

Drammensveien 147
0277 Oslo
92232383
christopher@huunprosjekt.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

www.bmtf.no

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:76, Bnr: 182
Hjemmelshaver:	Øyvind Knutsen Johnsen
Seksjonsnummer:	-
Festenummer:	-
Andelsnummer:	39
Byggeår:	1948
Tomt:	felles eiet 18 185 m²
Kommune:	0301

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Øyvind Knutsen Johnsen
Befaringsdato:	Øyvind Knutsen Johnsen
Fuktmåler benyttet:	Protimeter
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:
Attraktivt og sentralt beliggende på Sandaker/ Storo.
Pent opparbeidet med busker, trær og gressplen. Asfaltert adkomstvei.

OM BYGGEMETODEN:
Bygård på 7 etasjer pluss kjeller og loft fra 1948.
Bæresystem av betong i dekker og bærende betong-/murvegger som leilighetsskillevegger.
Støpt såle og grunnmur i betong. Fasader er forblendet med pusset mur.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Innholdsrik og pen 3-roms leilighet.

Omfattende pusset opp i 2021-2022 med blant annet nytt HTH kjøkken, renovering av bad, avrettet gulv og nye overflater.
Eldre vinduer fra 1985, ellers ingen vesentlige avvik registrert.

©mstr.no

www.bmtf.no

ANNET:
OPPVARMING:
Elektriske panelovner og varmekabler på badegulv.

BRANN- OG SIKKERHET:
Lovpålagte røykvarslere og håndholdt brannslokkingsapparat skal følge leiligheten ved salg.

BOD og PARKERING:
Leiligheten disponerer boder i kjeller på ca 2m2 og en bod på loft med gulvareal på ca 10m2.

Borettslaget disponerer biloppstillingsplasser utvendig som tildeles etter ansiennitet, samt til gjesteparkering. Forøvrig gateparkering etter gjeldende bestemmelser.
Pr tidspunkt beboerparkering i området.

DOKUMENTKONTROLL:
-Opplysninger fra selger
-Propcloud
-Boligmappa.no
-Det er svart ut muntlig på tilsendt spørreskjema fra takstmann

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave. Ved evt. Avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Gulv: Flis bad. Parkett på øvrige rom.
Vegger: Flis bad. Slette malte mur- og gipsvegger øvrige rom.
Himling: Slette overflater generelt.

Himlingshøyde er målt til ca 253cm generelt. 2,4m høyde på bad.

Boligen fremstår med lite bruksslitasje i forhold til alder.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Tilstandsvurdering for salg av leilighet.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Selger opplyser om følgende oppgraderinger etter at de tok over i 2019:

- Bad renovert høst 2021
Følgende renovert vinter/vår 2022:
- Endret planløsning ved bl.a å flytte kjøkken og øke stue areal
- Avrettet gulv og lagt ny parkett
- Oppgradert elektrisk anlegg
- Nytt HTH kjøkken

FELLESKOSTNADER:
Se opplysninger fra megler.

©mstr.no

www.bmtf.no

AREALER OG ANVENDELSE:
Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:
Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:
BRA-i =Internt bruksareal
BRA-e =Eksternt bruksareal
BRA-b =Innglasset balkong
TBA =Terrasse- og balkongareal

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

NB:
Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1.etg	62	0	0	6	60	2
Loft	0	6	0	0	0	6
Kjeller	0	2	0	0	0	2
SUM BYGNING	62	8	0	6	60	10
SUM BRA	70					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:
2 soverom, bad, kjøkken/stue, bod og gang.

BRA-e:
Bod på loft og kjeller.

©mstr.no

www.bmtf.no

MERKNADER OM AREAL:
Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen.

Det er ikke kontrollert om bodene tilhører leiligheten. Boder er definert som fellesareal, og styret kan ha mulighet til å omdisponere hvilke/antall boder boligen har bruksrett til.
Leiligheten disponerer en bod i kjeller på ca 2m2, samt en bod på loft med gulvareal på ca 10m2. Kun medtatt 6m2 for areal av bod på loft i arealtabell over, pga skråtak som reduserer arealet.

BRA-i:
Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende yttervegger.
BRA-e:
Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne.
Arealer som har adkomst fra fellesareal eller utvendig adkomst som feks privat frittstående garasje eller boder

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):
Det gjøres oppmerksom på at det er kun gjort vurderinger av bygningsdeler som er direkte tilknyttet boenheten, grunnmur, terrengforhold, yttervegger, takets oppbygning, tekking og evt. loft er ikke vurdert da dette er felles for sameiet. Boligen ble kontrollert i dagslys. Boligen er normalt møblert, og selger var til stede under besiktelsen.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:
Øyvind K. Johnsen

©mstr.no

www.bmtf.no

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Christopher Huun

Takstmann BMTF og Sivilingeniør Bygg

22/08/2025

Christopher Huun

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 1 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
Det er ventiler som kan åpnes.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Pent flislagt bad renovert i 2021.

Badet inneholder dusjnisje med innfellbare glassdører, vegghengt toalett og heldekkendeservant med skuffer under, samt vaskemaskin.

Det er mekanisk avtrekksventil på vegg ved dusj og tilluft via spalte under dør.

Merknader:

TG 1 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Se under.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Flislagt gulv med varmekabler. Sluk med innfliset slukrist i dusjnisje og under servant.

Fall er målt med krysslaser og funnet tilfredsstillende lokalt fall rundt sluk og målt ca 30mm høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved terskel. Krav er minimum 25mm.

Merknader:

TG 1 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2021
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Sluk av plast med tilhørende vannlås og klemring. Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

Det er ikke borret hull i tilstøtende vegg for visuell kontroll og måling etter fukt, da vegger er bygget opp av mur/betong.

Foretatt overflate målinger på erfaringsmessig utsatte steder. Ingen tegn til unormal fukt.

Merknader:

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2022
Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.
Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Pent tidsriktig kjøkken med lyse grepsløse fronter og kompaktlaminat benkeplate med underlimt vaskekum.

Integrerte hvitevarer fra Electrolux/Siemens, steketopp med integrert avtrekk og kullfilter plassert i romslig kjøkkenøy.

Det er opplyst om komfyrvakt i himling over stekeplater og lekkasjevarsler med automatisk vannstopp under vask.

Merknader:

3. Andre Rom

TG iu 3.1 Andre rom

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.
Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.
Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Vinduer av to-lags isolerglass og trevinduer fra 1985.

Må påregnes byttet ut i nær framtid.

Leilighetsdør av tre med lydklasse 35dB og brannklasse B-30.

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.
Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.
Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.
Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.
Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Romslig balkong på ca 6m2 med utgang fra stue.
Rekkverk er målt til 104cm.
Ingen vesentlige avvik foruten normal slitasje og aldersforringing registrert.

Merknader:

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
Lekkasjevann i fordelerskap ledes ikke til sluk, se under.
Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Det er WC med innebygget sisterne.
Det er spalte på innebygget sisterne for WC.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Røranlegg til kjøkken og bad ble oppgradert i forbindelse med renovering i 2021/21.

Forøvrig består VVS anlegget av av plast i rør-i-rør system og forkrummede rør, anlegget er delvis skjult og derfor noe begrenset å kontrollere.

Hovedstoppekran er plassert i rørskap på vegg over toalett. Stoppekran fungerer. Ikke registrert eget utløp fra fordelerskap, men eventuelt lekkasjevann vil renne ut i våtrom og videre til sluk.

Normalt trykk ved test av vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist eller opplyst om vesentlige feil ved røranlegg. Det må likevel påregnes normalt vedlikehold og oppgraderinger av rørinstallasjoner.

Merknader:

TG 1 6.2 Varmtvannsbereder

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Berederens plassering er tilfredsstillende.
Berederen er lekkasjesikret.

200liters Høiax varmtvannsbereder plassert i bod i kjeller. Antas at styret tillater leilighetene i 1.etg å ha varmtvannsbereder plassert der.
Det er ikke sluk i bod, men opplyst å være lekkasjevarsler (waterguard). Plasseringen ansees derfor å være tilfredsstillende.

TG2 er gitt, da varmtvannsbereder ikke er plassert i rom med sluk eller tilknyttet lekkasjevarsler.

Merknader:

TG 2 6.3 Ventilasjon

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Leiligheten har naturlig ventilasjon.

Kjøkkenventilator med kullfilterløsning. Tilluftventil i yttervegg på ett soverom og stue.
Det anbefales regelmessig lufting via vinduer for å sikre tilfredsstillende inneklima.

TG2 for ventilasjon er gitt med bakgrunn av at det ikke er mekanisk avtrekk på kjøkken.

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Sikringsskap med nyere automatsikringer er plassert i felles korridor.

Det elektriske anlegget ble renovert i forbindelse med renovering av leiligheten 2021/22.

Arbeidene ble utført i regi av Fjell Bad & Flis. Dokumentasjon fra elektriker foreligger på Boligmappa.no.

Anlegget er kun visuelt besiktiget. EL-anlegget er ikke videre vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde.
Ved tvil om det elektriske anlegget anbefales alltid El-takst.

Merknader:

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Tilleggsopplysninger:

LOVLIGHETER:
Det er ikke fremlagt byggemeldte godkjente tegninger og dermed ikke grunnlag for å vurdere eventuelle avvik fra godkjente planer.
Det er opplyst at kjøkken er flyttet fra nåværende soverom nærmest inngangsdør, revet vegg mellom tidligere soverom og stue, samt etablert bod ved entrè.
Da endringene er opplyst å ikke innbefatte flytting av sluk, endring av brannskille eller konstruktive vegger, antas det at endringene ikke er søknadspliktige.

Takstmannens vurdering ved TG2:

4.1 Vinduer og ytterdører
TG2 pga alder på vinduer.

6.3 Ventilasjon
TG2 for ventilasjon er gitt med bakgrunn av at det ikke er mekanisk avtrekk på kjøkken

Takstmannens vurdering ved TG3:

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
17. aug. 2025

Oppdragsnummer
23-0195/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Birch-Reichenwalds gate 26, 0483 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Ullevål

Selgere
Øyvind Knutsen Johnsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
9. august 2019

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 86197317
Forsikret i: Gjensidige Forsikring

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fjell Bad & Flis AS gjennomførte rehabilitering av bad høsten 2021, inkl. pigging av gulv, ny membran, nye rør, sluk, fliser, do, vask, dusj, baderomsmøbler, osv. Dokumentasjon finnes i Boligmappa.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fjell Bad & Flis AS gjennomførte rehabilitering av bad høsten 2021, inkl. pigging av gulv, ny membran, nye rør, sluk, fliser, do, vask, dusj, baderomsmøbler, osv. Dokumentasjon finnes i Boligmappa.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fjell Bad & Flis AS gjennomførte rehabilitering av bad høsten 2021, inkl. pigging av gulv, ny membran, nye rør, sluk, fliser, do, vask, dusj, baderomsmøbler, osv. Dokumentasjon finnes i Boligmappa.

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

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

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sofienberg Elektro AS fornyet elektrisk anlegg i hele leiligheten, inkl. stikkontakter, brytere, sikringsskap, dimmer, osv. Dokumentasjon ligger i Boligmappa.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja

Når ble kontrollen utført? Sluttkontroll gjennomført av Sofienberg Elektro AS etter gjennomførte arbeider, datert 2. juni 2022. Dokumentasjon ligger i Boligmappa.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nye rør/avløp i sammenheng med rehabilitering av bad og flytting av kjøkken til åpen kjøkken/stue-løsning.

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

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

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sofienberg Bygg AS utførte arbeider på leiligheten vinter/vår 2022, inkl. flytting av kjøkken ut i åpen kjøkken/stue-løsning, rive vegg, flytestøpe gulv, ny parkett, alle overflater ble helsparklet og malt, nye dører, lister og karmer, fornyet elektrisk anlegg, ny bod i entréen, osv.

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

Feil og mangler

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

Beskriv: Sprekk i fuge på lokk til sluk i dusj. Dette har siden blitt utbedret.

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

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

Beskriv: Det var en liten oversvømmelse i kjelleren våren 2022 pga. en arbeider som glemte å skru av en kran. Dette ble tørket opp og sanert. Har ikke merket noe til dette siden.

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

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

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

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

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

Beskriv: Observert sølvkre i vaskekjelleren rundt 2020/2021. Ble meldt til vaktmester som håndterte det videre. Har ikke observert det igjen siden den gang, og aldri inne i leiligheten. Har heller ikke hørt om andre leiligheter med slike problemer.

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

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

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

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

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave fra da jeg kjøpte boligen.

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

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

Beskriv: Det pågår veiarbeid i Sandakerveien og Nycoveien mellom Lillo og Storo. Prosjektet inkluderer oppføring av brede fortau og opphøyde sykkelfelt, og er planlagt ferdig våren 2026. Dette har ikke påvirket oss.

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

Nei

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

Ja

Beskriv: For 2 år siden ble det meldt klage om uvedkommende i utendørsområdene i borettslaget som røyket hasj. Beboere ble meldt om å kontakte politiet ved observasjon, og de siste somrene har det ikke vært et problem.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Det ble besluttet på årsmøtet i 2025 å hente inn tilbud og prisoverslag på vindusbytte, begrunnet med ønske om oppdatert prisbilde, men foreløpig ikke planlagt å gjennomføre vindusbytte.

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

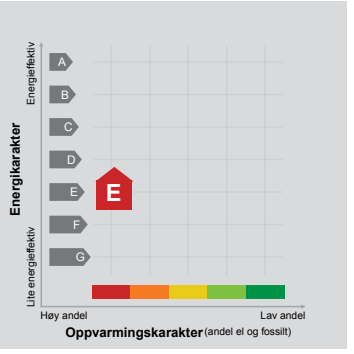
Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 23-0195/25

ENERGIATTEST

Adresse	Birch-Reichenwalds gate 26
Postnummer	0483
Sted	OSLO
Andelsnummer	—
Gårdsnummer	76
Bruksnummer	182
Seksjonsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80194846
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	8f132dcc-c794-4e8f-8f4a-3f95d75f9aff
Dato	02.05.2023
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS v/ ELNA MARIE GJERTSEN HAUKELAND



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1947
Bygningsmateriale:	
BRA:	60
Ant. etg. med oppv. BRA:	0
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon Annen/Ukjent ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Birch-Reichenwalds gate 26
Postnr/Sted: 0483 OSLO
Boligrnr: H0102
Dato: 02.05.2023 8:22:26
Energimerkenr: 8f132dcc-c794-4e8f-8f4a-3f95d75f9aff

Gårdsnr: 76
Bruksnr: 182
Seksjonsnr: 0
Festenr: 0
Bygningsnr: 80194846

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1947

Byggstandard

Type bygg	
TEK standard	

Energivurdering

Pliktig energivurdering	
Kjelanllegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	23 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	8 m²
Oppvarmet BRA	60 m²
Totalt BRA	60 m²
Oppvarmet luftvolum	144 m³
U-verdi for yttervegger	0,25 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	2,50 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	13,0 %
Normalisert kuldebroverdi	0,10 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	213,4 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
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	1,70 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	90 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 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)	0,00 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
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
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	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,90
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	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

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	29.4.2014
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	5,020
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
Navn person	Flerbruker

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm

Romoppvarming	
Ventilasjonsvarme	
Varmtvann	
Vifter	
Pumper	
Belysning	
Teknisk utstyr	
Romkjøling	
Ventilasjonskjøling	
TotaltNettoEnergibehov	

Beregnet levert energi ved normalisert klima	11 117 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	185,00 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	8 762 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	185,30 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	11 117 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	11 117 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	11 117 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

BVB Eiendomsmegling AS
Nordvik Ullevål v/Ragnvald Håland Svendsen
Sognsveien 70B, 0855 OSLO
E-post: r.svendsen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 23-0195/25 . Vår ref.: 0101-1-140 Dato: 14.08.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Storo Borettslag
Organisasjonsnr:	948546051
Andelseier:	Johnsen, Øyvind Knutsen
Medeier:	
Leilighetsnummer:	140
Adresse:	Birch-Reichenwalds Gate 26, 0483 OSLO
Andelsnummer:	39
Gnr.	76
Bnr.	182

Borettsinnskudd: Kr. 3 100,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 86197317.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: GBF. Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

- Søknad om styregodkjenning av ny andelseier sendes til: storo@styrerommet.no - Bod: Det er mulig å leie ekstra bodplass. Ta kontakt med styreleder. - Parkering-/garasjeplasser: Borettslaget har parkeringsplasser og garasjeplasser som leies ut etter ventelister og eget reglement. Parkeringsansvarlig i styret Martin Barker. Det er 46 garasjeplasser. Det er 55 ute-parkeringsplasser + 2 EL-bil plasser. - Dyrehold: Det ble på generalforsamlingen 2016 vedtatt nye vedtekter vedrørende dyrehold. Se vedtektene punkt 4-1 (5). - Varmtvannsbereder og dusjkabinet: På grunn av tiltagende vannlekkasjer må alle beboerer har godkjent bereder med vannstopper (Waterguard eller Aquastop). Det ble besluttet at alle beoere skulle dokumentere dette til styret innen mai 2020. - Nøkkel: Bestilling skjer via styret. - Se for øvrig innkalling til generalforsamling for informasjon om selskapet. - Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207791938
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,44%
Restsaldo	26 031 764,00
Innfrielsesdato:	30.05.2049
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 790,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Trappevask	158,00	
Felleskostnader	3 632,00	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	707,-
Fradragsberettigede kostnader:	7 866,-
Annen formue:	44 123,-
Gjeld:	135 520,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207791938
Restsaldo:	133 326,43
Kapitalkostnader:	833,16

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 133 326,43,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Ola Nicolai Thelin pr. e-post: ola.nicolai.thelin@OBOS.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.
Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:
Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Per Thomas Jahr, e-post: perja@extern.uio.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.570,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.212,–

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget.

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

INFORMASJON OG RETNINGSLINJER OM AVKLARING AV FORKJØPSRETT TIL DEG SOM ER MEGLER, ELLER SOM SELGER BOLIGEN DIN SELV

Den som er ansvarlig ved salg av bolig, det seg være megler eller selger som selger selv, har en del plikter i forbindelse med avklaringen av forkjøpsretten. I teksten under har vi kalt denne personen salgsansvarlig. Salgsansvarlig må varsle OBOS Avd. Forkjøp og be om avklaring av forkjøpsretten.

Salg av OBOS-tilknyttet bolig utløser som regel forkjøpsrett. Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt. Avklaring av forkjøpsrett kan avklares på 2 måter, vi har kalt dem modell 1 og modell 2.

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

1. OBOS forhåndsvarsles om at andelen kan skifte eier. Forkjøpsretten avklares i forkant eller parallelt med salgsprosessen eller
2. OBOS avklarer forkjøpsretten etter at bud er akseptert (fast pris)

Noen viktige punkter:

- OBOS har i henhold til lov om borettslag, §4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. (her kalt modell 2)
- Fristen reduseres til 5 hverdager dersom OBOS har mottatt et forhåndsvarsel mer enn 15 dager før melding om salg/ akseptert bud er mottatt. (her kalt modell 1)
- **Salgsansvarlig plikter å sette seg inn i de bestemmelser som gjelder for forkjøpsretten, samt informere interessenter om disse.**
- **Salgsansvarlig må sørge for visning/at boligen er tilgjengelig for visning. Ref lov om borettslag §4-19 om angrefrist for de som benytter forkjøpsrett.**
- Salgsansvarlig er ansvarlig for kontrakt og besørger tinglysning og oppgjør (enten selv, eller ved å kontakt oppgjørsfunksjon).
- Fristen medlemmene har for å melde interesse for å kunne benytte forkjøp (meldefristen) vil være minimum 5 hverdager etter utlysning på https://www.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/
- Forkjøpsberettiget medlem har bare plikt til å overta andelen og det som vanligvis følger med en bolighandel. Hvis kjøper skal overta innbo eller annet må dette prises særskilt i en tilleggsavtale.

Vilkår for modell 1 – forhåndsvarsling av forkjøpsretten (parallelt eller på forhånd):

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8212,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre
  avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr

1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

Vilkår for modell 2 – avklaring av forkjøpsrett til fast pris/ bud er akseptert:

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om
  salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre
  vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.
Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

- Meldeskjema fylles ut og sendes inn via https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/. Dersom denne nettsiden er nede, og det ikke er mulig å melde forkjøp på den måten kan forkjøp
  meldes inn ved å sende epost til forkjop@obos.no med info om hvilken bolig det gjelder, hvem som melder forkjøp med kontaktinfo, samt vedlagt bekreftelse på finansiering. Kun post adressert til OBOS Forkjøp, e-postadresse forkjop@obos.no godkjennes som rett adressat.
- Det er ikke bindende å melde forkjøp.
- Medlemskapet i OBOS må være betalt innen meldefristen.
- Eventuell overføring av medlemskap må være gjennomført og betalt innen meldefristen.
- Ved bruk av OBOS-medlemskapet til forkjøp suspenderes ansienniteten i 12 måneder.
- Den som får tilslaget på boligen i budrunden behøver ikke å ha sendt melding til OBOS innen meldefristen, men for å kunne gjøre nytte av ansienniteten sin må imidlertid første bud være lagt inn hos salgsansvarlig før meldefristen. Øvrige medlemmer som vil benytte forkjøpsrett må ha sendt inn skriftlig melding til OBOS Avdeling Forkjøp innen fristen. Alle medlemmer bør oppfordres til å melde seg til OBOS.
- De forkjøpsberettigede rangeres normalt slik at andelseiere i borettslaget (normalt rangert etter botid) går foran medlemmer i OBOS (rangert etter medlemskapets lengde).
- Den som benytter forkjøpsrett må som hovedregel selge eventuell eksisterende OBOS-tilknyttet bolig. Denne kan som regel ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn, etc. etter unntaksreglene.
- **Interessenter må selv avgjøre om de vil delta i budrunden hos megler.**

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8212,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8212,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6570,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

Hvis det benyttes forkjøp betales det gebyr for å benytte forkjøp, mens gebyret for evt. forhåndsvarsling faller bort. Hvis boligen forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, mens tidligere gebyr må betales. Det vil i såfall betales gebyr både for tidligere runder med forhåndsvarsling og når det faktisk benyttes forkjøp.

Salgsansvarlig krever inn gebyrer til OBOS. Alle våre gebyrer faktureres.

Viktig om forhåndsvarsel: Gebyr for forhåndsvarsling av forkjøpsrett påløper ved innsending av forhåndsvarsel til Avd. Forkjøp. Faktura vil bli sendt til salgsansvarlig etter 90 dager, dersom boligen
fortsatt er usolgt.

Dersom du har spørsmål om våre rutiner ta gjerne kontakt med en av våre konsulenter i OBOS, Avdeling Forkjøp, tlf 22865500.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 101
Storo Borettslag

Velkommen til årsmøte i Storo 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.

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 29. mai kl. 18:00 og lukker 5. juni kl. 21:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/101

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?
Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Analoge stemmesedler
Analoge stemmesedler kan legges i styrets postkasse ved vaktmestergarasjen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i Storo 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
Øystein Prytz er valgt.

Sak 2
Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
Knut Erik Gluggvasshaug er valgt.

Sak 3
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 4
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. Årsrapport.pdf

Sak 5
Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 280 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 280 000

Sak 6
Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Øystein Prytz

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

- Grethe Johansen
- Lise Skogrand Bø

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

- Magnus Gibbs
- Trym Vamråk

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

- Hans Ole Rian
- Per Thomas Jahr

Sak 7

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:

- Øystein Prytz

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

- Lise Skogrand Bø

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Øystein Prytz	Birch-Reichenwalds Gate 32
Styremedlem	Lise Skogrand Bø	Grefsenveien 39
Styremedlem	Martin Barker	Birch-Reichenwalds Gate 30
Styremedlem	Roger Henning Jensen	Birch-Reichenwalds Gate 24
Styremedlem	Grethe Marie Johansen	Grefsenveien 45
Varamedlem	Marius Kristad	Birch-Reichenwalds Gate 32
Varamedlem	Trym Vamråk	Grefsenveien 39

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Øystein Prytz	Birch-Reichenwalds Gate 32
Varadelegert	
Lise Skogrand Bø	Grefsenveien 39

Valgkomiteen

Per Thomas Jahr	Birch-Reichenwalds Gate 30
Hans Ole Rian	Grefsenveien 45

Kontaktinformasjon
Styret
Styret kan kontaktes på e-post storo@styrerommet.no eller via Vibbo https://vibbo.no/storo. Her finnes også mer informasjon om boligselskapet og ditt boforhold bl.a. oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Storo Borettslag
Borettslaget består av 185 andelsleiligheter. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet.
Storo Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons-nummer 948546051, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
76 182

Første innflytting skjedde i 1948. Tomten ble kjøpt i 1986.

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Storo Borettslag har én ansatt. Styret er ikke kjent med skader eller ulykker i 2023. Arbeidsmiljøet anses å være godt.

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

Styrets arbeid
Det er i 2023 avholdt 11 styremøter, regnskapsmøte, og generalforsamling. Styret har arrangert vår- og høstdugnad med svært godt oppmøte fra beboerne. I forbindelse med vårdugnaden ble det også organisert grilling ved lekeplassen. Styret har i 2023 hatt ekstra fokus på HMS. Vaktmester og ett styremedlem har deltatt på HMS-kurs i regi av OBOS, og det er innhentet HMS-egenmelding fra beboerne med god svarprosent. Styret følger opp det som ble rapportert inn gir veiledning der ansvaret ligger hos beboerne selv.

Den viktigste saken for styret har vært håndtering av strammere økonomi som følge av økte rente- og strømkostander, samt utsiktene til betydelig økte kommunale avgifter. Som følge av disse kostnadsøkningene ble det vedtatt ytterligere reduksjon i drifts- og vedlikeholdsbudsjettet for 2023. Driftsbudsjettet bør over tid ikke ligge på dette lave nivået, men tiltaket er nødvendig for å unngå alt for store økninger i felleskostnadene. Til tross for dette var det nødvendig å øke husleien fra 1. juli 2023, og ytterligere økninger kan bli nødvendig.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

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

Disponible midler
Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Generelt vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 000 000 til generelt vedlikehold.

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

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

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

Lån
Storo Borettslag har et lån i Obos-banken. Lånet er et annuitetslån med flytende rente på 5,75% pr 25.04.24.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent
Forretningsførerhonoraret har økt med 5,3% for 2024.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

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

Budsjettet er basert på 3 % økning av felleskostnadene fra 01.07.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

pwc

Til generalforsamlingen i Storo Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Storo Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling 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 rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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 rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

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, 16. mai 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

STORO BORETTSLAG
ORG.NR. 948 546 051, KUNDENR. 101

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. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. 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	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**2 748 470**	**3 110 659**	**2 748 470**	**2 802 544**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		484 908	244 096	511 269	528 506
Tilbakeføring av avskrivning	15	206 145	185 663	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	-95 743	-68 550	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-535 174	-722 399	-79 000	-491 000
Innsk. øremerk. bankkto		-6 062	-999	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**54 075**	**-362 190**	**432 269**	**37 506**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**2 802 545**	**2 748 469**	**3 180 739**	**2 840 050**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	3 593 854	3 096 287
Kortsiktig gjeld	-791 309	-347 818
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**2 802 545**	**2 748 469**

STORO BORETTSLAG
ORG.NR. 948 546 051, KUNDENR. 101

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	7 969 156	7 104 744	8 031 000	8 333 000
Garasjer	10	392 400	395 327	408 300	410 100
Andre inntekter	3	342 315	331 726	299 000	300 320
SUM DRIFTSINNTEKTER		**8 703 871**	**7 831 797**	**8 738 300**	**9 043 420**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-748 855	-648 625	-650 000	-700 000
Styrehonorar	5	-280 000	-280 000	-280 000	-280 000
Avskrivninger	15	-206 145	-185 663	0	0
Revisjonshonorar	6	-12 875	-12 125	-11 000	-13 000
Forretningsførerhonorar		-225 290	-216 210	-225 290	-238 807
Konsulenthonorar	7	-21 799	-17 645	-20 000	-15 000
Kontingenter		-37 000	-37 000	-37 000	-37 000
Drift og vedlikehold	8	-1 104 120	-1 541 235	-1 300 000	-1 000 000
Forsikringer		-522 617	-463 027	-522 617	-575 000
Kommunale avgifter	9	-1 624 171	-1 351 408	-1 618 324	-1 907 107
Garasjer	10	-50 335	-53 732	-60 000	-60 000
Energi/fyring		-358 016	-459 264	-430 000	-400 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 149 015	-992 057	-1 175 300	-1 200 000
Andre driftskostnader	11	-698 768	-647 997	-612 500	-659 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-7 039 006**	**-6 905 988**	**-6 942 031**	**-7 084 914**
DRIFTSRESULTAT		**1 664 866**	**925 810**	**1 796 269**	**1 958 506**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	121 788	69 488	0	60 000
Finanskostnader	13	-1 301 746	-751 202	-1 285 000	-1 490 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 179 958**	**-681 714**	**-1 285 000**	**-1 430 000**
ÅRSRESULTAT		**484 908**	**244 096**	**511 269**	**528 506**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		484 908	244 096		

STORO BORETTSLAG
ORG.NR. 948 546 051, KUNDENR. 101

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	15 210 019	15 210 019
Tomt		1 401 959	1 401 959
Andre varige driftsmidler	15	753 795	864 198
Miljøbankkonto, øremerket		286 235	200 407
SUM ANLEGGSMIDLER		**17 652 008**	**17 676 583**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	10 164
Forskuddsbetalte kostnader		303 475	281 159
Andre kortsiktige fordringer	16	9 120	8 744
Driftskonto OBOS-banken		951 539	227 888
Driftskonto OBOS-banken II		18 622	18 622
Skattetrekkskonto OBOS-banken		23 900	23 544
Sparekonto OBOS-banken		2 287 197	2 526 166
SUM OMLØPSMIDLER		**3 593 854**	**3 096 287**
SUM EIENDELER		**21 245 862**	**20 772 870**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 185 * 100		18 500	18 500
Udekket tap	17	-7 210 614	-7 695 522
SUM EGENKAPITAL		**-7 192 114**	**-7 677 022**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	26 810 992	27 346 166
Borettsinnskudd	19	556 500	556 500
Avsetning bomiljøtiltak	20	279 174	199 408
SUM LANGSIKTIG GJELD		**27 646 666**	**28 102 074**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		509 909	188 076
Skyldige offentlige avgifter	21	48 070	46 294
Påløpte renter		131 812	5 964

Påløpte avdrag		39 619	0
Påløpte kostnader		0	53 901
Annen kortsiktig gjeld	22	61 899	53 582
SUM KORTSIKTIG GJELD		**791 309**	**347 818**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**21 245 862**	**20 772 870**
Pantstillelse	23	69 417 000	69 417 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 25.04.2024
Styret i Storo Borettslag

Øystein Prytz /s/ Lise Skogrand Bø /s/ Martin Barker /s/

Roger Henning Jensen /s/ Grethe Marie Johansen /s/

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.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. 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.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	7 609 464
Trappevask	350 760
Eiendomsskatt	82 136
Ekstra kjellerbod	38 850
Leie	31 212
Parkering	21 890
Garasje	16 100
Andre overfør./anvendelser	-82 136
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**8 068 276**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Felleskostnader	-38 010
Parkering	-22 550
Garasje	-16 100
Bod	-13 500
Parkering	-8 710
Bodleie	-250
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**7 969 156**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Parkering	231 930
Kundeutbytte Gjensidige	10 000
Lading av kjøretøy mm	100 385
SUM ANDRE INNTEKTER	**342 315**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-505 230
Overtid	-10 592
Påløpte feriepenger	-61 899
Arbeidsgiveravgift	-124 374
Pensjonskostnader innskudd	-13 141
AFP-pensjon	-15 480
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-521
Personalforsikring	-4 225
Arbeidsklær	-13 393
SUM PERSONALKOSTNADER	**-748 855**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 280 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 10 081, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 875.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-21 799
SUM KONSULENTHONORAR	**-21 799**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-47 108
Drift/vedlikehold VVS	-39 405
Drift/vedlikehold elektro	-212 129
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-483 763
Drift/vedlikehold heisanlegg	-212 009
Drift/vedlikehold brannsikring	-22 046
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-3 897
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-57 000
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-13 257
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-3 507
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 104 120**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-49
Vann- og avløpsavgift	-1 200 875
Renovasjonsavgift	-423 247
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 624 171**

NOTE: 10
GARASJER

INNTEKTER GARASJER

Leieinntekter	392 400
SUM INNTEKTER GARASJER	**392 400**

KOSTNADER GARASJER

Drift/vedl.hold	-42 860
Elektrisk energi	-7 475
SUM KOSTNADER GARASJER	**-50 335**
SUM GARASJER	**342 065**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-65 222
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-11 986
Diverse leiekostnader/leasing	-4 263
Driftsmateriell	-19 433
Renhold ved firmaer	-404 200
Snørydding	-68 168
Andre fremmede tjenester	-5 530
Kontor- og datarekvisita	-125
Trykksaker	-2 735
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-863
Andre kostnader tillitsvalgte	-10 081
Andre kontorkostnader	-1 550
Telefon, annet	-9 168
Drivstoff biler, maskiner osv.	-22 582
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-54 466
Bank- og kortgebyr	-2 986
Velferdskostnader	-15 411
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-698 768**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 640
Renter av sparekonto i OBOS-banken	67 093
Kundeutbytte fra Gjensidige	50 537
Andre renteinntekter	518
SUM FINANSINNTEKTER	**121 788**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-1 301 746
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 301 746**

NOTE: 14
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1951	7 625 806
Oppskrevet 1972	2 243 700
Fasaderehabilitering 2008/2009	4 426 307
Fasaderehabilitering 2010	310 646
Elektrisk oppgradering utvendig 2015	603 560
SUM BYGNINGER	**15 210 019**

Tomten ble kjøpt i 1986 og 2005.
Gnr.76/bnr.182
Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 338.
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

Gressklipper nr. 1		
Tilgang 2021	156 250	
Avskrevet tidligere	-31 250	
Avskrevet i år	-15 625	
		109 375
Snøfreser nr. 2		
Tilgang 2017	17 481	
Avskrevet tidligere	-13 109	
Avskrevet i år	-2 497	
		1 875
Vaskemaskin		
Avskrevet tidligere	-49 768	
Avskrevet i år	-5 855	
		2 927
Avfallsanlegg		
Tilgang 2015	612 375	
Avskrevet tidligere	-177 589	
Avskrevet i år	-24 495	
		410 291
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2015	174 146	
Avskrevet tidligere	-150 925	
Avskrevet i år	-11 610	
		11 611
Anleggsmidler		
Tilgang 2023	28 243	
Avskrevet i år	-3 138	
		25 104

El-anlegg		
Tilgang 2022	51 675	
Avskrevet tidligere	-17 225	
Avskrevet i år	-17 225	
		17 225
Ladebokser elbil		
Tilgang 2023	67 500	
Avskrevet i år	-11 720	
		55 781
Ladestasjon for el bil nr 2		
Tilgang 2022	16 875	
Avskrevet i år	-5 625	
		11 250
Ladestasjon for el bil		
Kostpris	102 825	
Tilgang 2019	84 375	
Tilgang 2020	101 250	
Tilgang 2021	75 510	
Avskrevet tidligere	-147 248	
Avskrevet i år	-108 356	
		108 356
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**753 795**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-206 145**

NOTE: 16
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Charge 365 Desember 2023	9 120
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**9 120**

NOTE: 17
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 18

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt AS
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,60 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2019	-20 224 747	
Nedbetalt tidligere	-7 121 419	
Nedbetalt i år	535 174	
		-26 810 992
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-26 810 992**

NOTE: 19

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1951	-556 500
Nedbetaling økning tidl.	2 243 700
Oppskrevet 1972	-2 243 700
SUM BORETTSINNSKUDD	**-556 500**

NOTE: 20

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Tilskudd-OBOS	-279 174
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-279 174**

NOTE: 21

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-23 900
Skyldig arbeidsgiveravgift	-24 170
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-48 070**

NOTE: 22

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-61 899
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-61 899**

NOTE: 23

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	556 500
Pantelån	26 810 992
Påløpte avdrag	39 619
TOTALT	**27 407 111**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	15 210 019
Tomt	1 401 959
TOTALT	**16 611 978**

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring
Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 86197317. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Garantert betaling av felleskostnader
Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Forkjøpsrett
Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no.
Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Større vedlikehold og rehabilitering

2023	Tørkerom Uteområdene	Varmeviftene i BR18-22 og BR24-28 ble byttet ut med energibesparende tørkere fra El-Björn. Utbedret ujevne plenoverflater; beskjæring av trær utført av arborist.
2022	Ny isolasjon av kjellerrør Nye utelamper Diverse utbedringer på uteområdene Vaskemaskiner/tørketromler Heisvedlikehold	Det ble etablert ny isolering av vannrørene i kjellerne. Siste rest av de gamle (utgåtte) utelampene ble byttet ut. Det ble utført en del re-/nyplanting etter døde busker og bl.a. etablering av ladeopplegg ute. Det ble også etablert steinbed under balkongene på høyblokka. Ny tørketrommel i BR24-28 Det er blitt utført nødvendig vedlikehold og reparasjoner av heisene i høyblokka.

2021	Rens av ventilasjon	Alle ventilasjonskanaler ble renset av Moe ventilasjon, og alle egenmonterte elektriske vifter kartlagt.
	Ferdigstilling av rørfornying	Olimbs arbeid med rørfornying ble avsluttet våren 2021.
	Maling av bodvegger	Alle bodvegger i kjelleren ble malt.
	Sliping og polering av kjellergulv	Kjellergulvene ble slipt, polert, og impregnert av Respo Terrazzo.
	Etablering av tråkkheller ved BR 16	Det ble lagt tråkkheller over gresset på enden av BR16.
	Etablering av elbil-lading på uteparkering	Plass 27-41 på uteparkeringen ble klargjort for lading av elbil med Zaptec sitt ladesystem. Total kapasitet er ca 20 kW, og strømmen hentes fra GV41-45.
	Oppgradering av bredbånd	Bredbåndsforbindelsen ble oppgradert til Docsis 3.1 av Telia ifbm. ny kollektiv avtale.
	Rørfornying	Rørfornyingen ble avsluttet.
2020	Rørfornying	Rørfornyingen har pågått gjennom hele 2020, og avsluttes sommeren 2021.
	Brannvarslere og slukkere	Det ble montert nye røykvarslere (10-års batteri) i alle leiligheter og pulverapparater ble delt ut.
	Sanering av gamle rør	Gamle rør for vannbåren varme ble fjernet fra kjellergangene.
	Vaskemaskiner/tørketromler	Det ble installert nye vaskemaskiner i BR24-28 og GV35-39, samt en ny tørketrommel i BR12-16.
	Steinsetting av sykkelparkering	Det ble lagt brostein på alle sykkelparkeringene.
	Planting av hekk	Det ble plantet hekk langs gangveien mellom BR22 og BR34.
2019	Lamper	Alle lamper på loft og i kjeller er blitt byttet til LED lamper med bevegelsessensor.
	Utebelysning	Utebelysningen bra BR30-34, forbi flaggstanga, opp mot lekeplassen, og foran høyblokka ble byttet. De gamle var gått ut av produksjon og vi var tomme for reservedeler.
	Rørfornying	Rørfornyingsprosjektet ble startet opp høsten 2019.
	Vaskemaskiner	Det er installert to nye vaskemaskiner, i GV35-38 og BR24-28.
	Ladeopplegg i garasjen	Det ble installert ladeopplegg fra Zaptec på alle parkeringsplasser i garasjen.
2018	Lamper	Byttet lamper på portstolpene til stående på toppen grunnet hyppige skader

	Tørketromlene	Alle tørketromlene gjennomgikk service og fikk byttet deler der det hva behov
	Sikringsskap	Alle sikringsskap i trappeoppgang, hovedinntaksskap og garasje fikk nye automatiske strømmålere/avlesere
	Vifteovn	Montert ny vifteovn i tørkerom i BR12-16
	Vaskemaskin	Montert ny vaskemaskin i BR6-10
	Rørfornying	Forprosjektet er igangsatt og entreprenører har vært på befaring. Anbudsfrist er satt til 1.2.19.
2017	Lamper	Alle lamper i trappeoppgangene og under takutspring ved inngangspartiene ble byttet ut med Ledlamper med bevegelsessensor.
	Sentrifuge	Ny sentrifuge ble montert i GV35-39
	Felling av store trær	4 store grantrær ble felt 3 kirsebær/morelltrær med trekreft langs fortau BR22-28 ble felt og erstattet med nye trær
	Planting	Døde bøkehekk og Crispa planter ble erstattet samt noen flere syrinbusker ble plantet.
2016	Utomhusarealet	Alle gangveier, parkeringsarealer og kjøreveier fikk ny asfalt og granitt kantstein. Det ble montert dypbrønner for restavfall, glass/metall og papp/kartong på 3 områder i borettslaget. Gjesteparkeringen ble utvidet til 7 plasser hver ved GV35-45 og BR24-34. Det ble plantet bøkehekk langs grensen til Lillo og Grefsen Stasjonsby, syrinbusker og kulelønn og mange andre typer busker ble plantet rundt om i borettslaget.
2015	Oppstart rehabilitering av utomhusarealet	
2014	Vaskemaskin	Ny vaskemaskin i BR26
	Styrerommet	Styrerommet har fått ny PC og skjerm
	Sportsbodene	Noe hageredskap montert i sportsbodene
	Vaskeriet	Vaskeriet har fått nye koster
	Uteområdet	Etablering av bed, beplantning, fortetning og beplantning på vollen. Ny vedlikeholdsavtale med gartnerfirma.
2013	Montert fugleavvisere på resterende	blokker. Pusset opp bad i vaktmesterleilighet. Rens av ventilasjonskanaler og avtrekksvifte. Sanering av asbest på gamle sentralvarmerør i kjeller.
2012	Oppgradering av bed utenfor BR 6-22.	Nye utelys langs gangvei ved BR 24-28. Montert fuglesperre under gesims, Gr 35-45

2011	Heis	Skiftet heisstoler og styringsmekanismer i høyblokka. Fullført etablering av nye bed foran BR 6-22. Nye luftelyrer i BR 6-16.Ny vaktmestergarasje i det gamle fryseriet.
2010	Brannvern/Uterom	Montering av nye brannvarslere, -tepper og -slanger i hver leilighet. Rehabilitering og oppgradering av lekeplass. Ny beplantning foran innganger og etablering av ny gangveibelysning.
2009	Fasaderehabilitering	Fasaderehabilitering ferdigstilt høst 2009 med enkelte mangler som ferdigstilles i 2010.
2008	Fasaderehabilitering	Ny drenering langs alle blokkene ble ferdigstilt. Fasaderehabilitering startet høst 2008 med etterisolering og ny fasadebekledning med luftet pussystem og trepanel inne på balkongene. Nye ventiler montert i alle kjøkken og soverom. Omlegging av tak etter behov.
2007	Etterisolering	Etterisolering av loftsgulv i alle blokker.
2006	Trefelling Lekeplassen	Felt 9 trær. Oppgradert lekeplassen.
2005	Vaskerier Sykkelstativer Lekeplassen	Resterende vaskemaskiner ble innkjøpt Nye sykkelstativer i Birch-Reichenwaldsgt. 10, 12 og 16 samt 30-34. Skiftet tak på lekesklien.
2004	Snøfangere Vaktmestergarasjen Dørpumper Vaskerier	Nye snøfangere i 3 blokker, BR 6-22 Omlegging av tak på vaktmestergarasje og fryseri Montert nye dørpumper i kjeller og loft Nye vaskemaskiner i Grefsenveien 41-45, BR 6-10 og BR 12-18.
2003	Fasader Vaskerier Duesperrer Heisanlegg	Nødvendig malings og pussearbeid utvendig anlegg. Ny vaskemaskin Duesperrere er blitt montert Heisalarm mot vaktsentral er innført.
2002	Uteområder	Tørkebåsene ble revet og grøntareal beplantet (utenomhusanlegget ble opprustet.)
2001	Takarbeid Uteområder	Taket i Grefsenvn. 41-45 ble lagt om. Prosjektleder for arbeidet var OBOS Prosjekt AS som bl.a. utarbeidet kontraktsdokumentet og hadde ansvaret for oppfølgningen av arbeidet overfor entreprenøren Det ble kjøpt inn 5 nye utebenker (vedlikeholdsfrie) og ett bord, som ble

	Vaskemaskiner/tørketromler	montert i borettslaget. Velhuset ble revet. Ny vaskemaskin ble kjøpt - og montert - i GR. 35-39.
2000	Ventilasjon Fryseriet	Avtrekksviftene (på loftet) i Grefsenveien 35 og 41-45 ble skiftet. I tillegg ble det montert inn nye spalteventiler i Grefsenveien 35 og Birch-Reichenwaldsgt. 6 Fryseriet ble pusset opp. Det ble lagt gulv og gulvbelegg (vinyl). Tak og vegger er beiset. Det er blitt lagt opp stikkontakter og panelovn, samt at det elektriske anlegget er lagt om.
1999	Ventilasjon Kjeller og sykkelboder Elektrisk	Oppgradering av ventilasjonssystemet i alle lavblokkene(6stk.). Oppgraderingen innebar installering av brannsikre renseluker, rengjøring av ventilåpninger inn til kanal, fjerning av gammel ventil, ny dekkplate samt innsetting av nye kontroll ventiler med mulighet for innregulering i hver leilighet. Kjellergangene og sykkelbodene i borettslaget ble oppusset, dvs. malt, sparklet og kalket. Det ble montert 2 sykkelstativer utenfor BR. 24-28, og 1 sykkelstativ på kortveggen i GR.39. Kabelanlegget i borettslaget ble oppgradert.
1998	Vann og avløp Vaskerier og sykkelboder	Utskiftning av vann og avløpsrør for kjøkken/wc fra kjeller til og med 2.etg. i alle blokkene, med unntak av høyblokken der utskiftingen gjaldt til og med 4.etg. Toalettene i kjellerne - i alt 7 stykker - er blitt utbedret. Alle vaskeriene pusset opp, samt at det i alle sykkelrom ble montert skikkelig ventilasjon.
1997	Vaskerier Lekeplass Ventilasjon Uteområder	Det er montert 7 nye tørketrommler i vaskeriet. Lekeplassen ble opprustet i samsvar med de nye forskriftene. Nye avtrekksventiler med innregulering ble montert i høyblokkene B.R. 24-28. Det er montert utelys på kortveggen i B.R.30.
1996	Ventilasjon	Modernisering av ventilasjonsanlegget i høyblokken/montert duesperrer over takene.

1995	Oppgangene Heiser	Nye entredører/oppussing av oppganger/nye postkasser. Heisene i B.R. 24,26 og 28 ble pusset opp.
1993	Elektrisk	Rehabilitering av det elektriske anlegget
1992	Oljefyr	Fjerning av oljefyr
1991	Fasader	Maling av fasader og nye balkonger.
1990	Heiser	Modernisering av heisene i B.R..28 (nytt maskineri).
1985	Vinduer	Utskifting vinduer/calling anlegg.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 29.05.24 og er åpent for avstemning i 7 dager
Siste dato for avstemning er 5.06.24
Selskapsnummer: 101 **Selskapsnavn:** Storo Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Øystein Prytz er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Knut Erik Gluggvasshaug er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 280 000

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- [ ] Øystein Prytz

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- [ ] Grethe Johansen
- [ ] Lise Skogrand Bø

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- [ ] Magnus Gibbs
- [ ] Trym Vamråk

Valgkomité (kun 2 skal velges)

- [ ] Hans Ole Rian
- [ ] Per Thomas Jahr

Sak 7 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

- [ ] Øystein Prytz

Varadelegat (kun 1 skal velges)

- [ ] Lise Skogrand Bø

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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

Vedtekter

for Storo borettslag org nr 948 546 051

Vedtatt på ordinær generalforsamling den 6. juni 2006.
Endret på ordinær generalforsamling 6. mai 2013.
Endret på ordinær generalforsamling 02.06.16.
Endret på ordinær generalforsamling 01.06.22.

1. Innledende bestemmelser

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

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 100,-.

(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 èn 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 leid 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) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 2 % av andelene.

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

(6) 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.

(7) 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 èn 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.

2-3 Garasje- og parkeringsplasser

Storo borettslag disponerer et antall garasje- og parkeringsplasser. Utleie av garasje- og parkeringsplasser skjer etter ansiennitet på egen liste, og kun til andelseier som disponerer bil. Oppsigelse av leieforholdet skjer med tre måneders gjensidig oppsigelse eller ved salg av andel. Felleskostnadene for garasje- og parkeringsplass inngår i andelseierens andre felleskostnader med samme betingelser for forfall og pantesikkerhet som nevnt i § 6. Andre bestemmelser for leieforholdet inkludert størrelsen på felleskostnader og regler ved bytte av leietager fastsettes av styret.

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 husstandsfellesskap 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 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. Borett 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) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(5) Dyrehold er tillatt med vilkår og tillatelse kan trekkes tilbake av styret.

Det er kun tillatt med hund og katt så fremt beboeren innhenter skriftlig samtykke fra alle beboere i oppgangen og forelegger disse for styret for godkjenning før anskaffelse. Gitt at andre beboere ikke ønsker dyreholdet skal dette begrunnes. Allergi for hund/katt må dokumenteres med legeattest.

Styret kan, dersom det ikke foreligger saklig grunner fra andre beboere for å nekte dyrehold, tillate dyreholdet. Videre kan styret, dersom dyreholdet er til sjenanse for andre beboere/naboer, trekke tilbake tillatelsen til dyrehold.

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 nr. 3 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 èn eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

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

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

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 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 karmer.

(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 innsekter 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, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med èn 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 besluttes 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 av 4 andre medlemmer, med 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder er 1 år og de andre medlemmene 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
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling
- 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 èn stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn èn andel har likevel bare èn stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis èn stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn èn andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 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 framtredende 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 besluttes 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.

HUSORDENSREGLER
STORO BORETTSLAG

Med endring i generalforsamling 06.06.2006, 10.05.2010, 06.06.2012, 03.06.2014, 23.05.2018 og 01.06.2022.

Storo Borettslag er et andelslag, hvor andelshaverne i fellesskap, ikke OBOS, eier blokkene. Andelshaverne er i fellesskap ansvarlig for at eiendommen holdes i god stand.

VEIER, PLENER OG BEPLANTNINGER

Veier, plener og beplantning blir holdt i orden av vaktmesteren, eventuelt ved innsats av andelshaverne eller leiet hjelp. Beboerne må respektere anleggene og følge henvisninger fra vaktmesteren og valgte tillitsmenn som skal forsøke å hindre at skade oppstår på fellesarealene.

PARKERING

Parkering må bare skje på de oppmerkede steder, unntak er transport og flytting. Bilen må flyttes til oppmerket parkering så snart oppdraget er utført.

TRAPPEOPPGANG, KJELLER, SPORTSROM OG LOFT

Barnevogner, ski, kjelker, sykler og andre større gjenstander skal ikke settes i trapperom eller kjellergang; til dette benyttes sportsboden. Ting som er ødelagt skal fjernes fra sportsrommet. Døren til loft og kjeller samt inngangsdør skal alltid være låst. Lyset skal slukkes etter bruk av loft og kjeller. Styret kan gi dispensasjon for annen bruk av sportsrommet etter søknad fra beboerne. Rullatorer et tillatt stående i trappeoppgang. Pensjonisters behov skal tas hensyn til. Det er ikke tillatt å sette søppel, skotøy, barnevogn, med mer i trappeoppgang/utenfor døren da dette er til sjenanse for andre beboere og hindrer fremkommeligheten ved en evakuering.

HÅNDTERING AV AVFALL

Husholdningsavfall skal håndteres etter gjeldende retningslinjer i Oslo kommune, og kastes i riktig søppel- eller gjenbrukscontainer. Søppelcontainerne skal kun brukes til normalt husholdningsavfall, dette skal pakkes forsvarlig for å unngå urenslighet og dårlig lukt. Annet avfall, slik som elektrisk avfall, maling, kjemikalier osv., skal leveres til en av kommunens gjenbruksstasjoner, evt. lagres i egen bod og leveres inn/kastes i forbindelse med borettslagets dugnader. Avfall skal ikke hensettes utenfor søppelcontainerne, eller lagres på noen av borettslagets fellesarealer, hverken ute eller inne.

Det er ikke tillatt å lagre bygningsavfall fra oppussing el.l. på fellesarealene. Slikt avfall må fjernes ved arbeidsdagens slutt, og skal ikke stå over natten. Andelseiere som har behov utover dette kan søke styret om dispensasjon.

VASKING AV TRAPPER OG OPPGANGER

Vask og renhold av trapper utføres av innleid byrå hver uke. Vinduer i inngangsparti tas over når de er tilsmusset og vinduer i trappeoppgangene tas 2 ganger i året. Dersom en andelseier er skyld i å skitne til trappen, vegger, vinduer etc. utover vanlig bruk, skal vedkommende andelseier selv vaske dette etter seg.

VASKING AV LOFT

Vask av loft, boder og loftsganger utføres av beboerne minst 1 gang i året.

VASKERI OG BANKEPLASSER

For bruk av vaskeriene gjelder særlige regler som er oppslått i vaskeriene. Etter bruk skal bløtekum, vaskemaskin, sentrifuge og gulv i vaskerom gjøres rent. Rullerom og tørkerom feies eller støvsuges etter bruk. Enhver feil ved vaskeri anleggene rapporteres straks til vaktmester.

LUFTING OG MARKISER

Vinduer skal ikke brukes til lufting eller banking av tøy eller sengeklær. Likeledes er risting av tøy og lufting av leiligheten i og gjennom trappegangen forbudt. Trapperoms- og loftsvinduer skal være lukket i regn og snøvær. Taklukene må ikke åpnes av beboerne. Markiser skal ikke settes opp uten etter styrets samtykke.

RO OG ORDEN

Det skal være alminnelig ro og orden i leiligheten fra kl. 22.00 til kl. 06.00. Støyende arbeider som boring/pigging i mur bør ikke startes før kl. 08.00 og avsluttes innen kl. 20.00 på hverdager og bør ikke finne sted på søn- og helligdager.

DYREHOLD

Dyrehold er tillatt med vilkår og tillatelse kan trekkes tilbake av styret. Det er kun tillatt med hund og katt så fremt beboeren innhenter skriftlig samtykke fra alle beboere i oppgangen og forelegger disse for styret for godkjenning før anskaffelse. Gitt at andre beboere ikke ønsker dyreholdet skal dette begrunnes. Allergi for hund/katt må dokumenteres med legeattest.

Styret kan, dersom det ikke foreligger saklig grunner fra andre beboere for å nekte dyrehold, tillate dyreholdet.

Videre kan styret, dersom dyreholdet er til sjenanse for andre beboere/naboer, trekke tilbake tillatelsen til dyrehold

RADIO OG TV

Radio og TV-apparatene og tilkoplingsledningene til disse må være etter forskriftene. Det må kun brukes skjermet tilkoplingsledning. Det er ikke tillatt å ha private utendørs antenner eller synlige paraboler i Storo Borettslag.

BAD, WC, KRANER OG LEDNINGER

I klosettet må det ikke kastes avispapir o.l. som fører til tetting av avløpsrørene. Avstengning av vannet ved hjelp av hovedkran må kun foretas etter at berørte andelshavere er varslet.

GRILL

Det er tillatt å bruke gass- og elektrisk grill på balkongene, men ikke kullgrill. Det er andelseiers ansvar å påse at grillen plasseres i forsvarlig avstand til bordkledning og alt annet brennbart, samt at gassbeholder oppbevares forskriftsmessig i henhold til Brannvernforskriftene (det er ikke tillatt å oppbevare gass på loft eller i kjeller). Videre er det andelseiers plikt å påse at naboene ikke blir sjenert av grillrøyk.

LEKEPLASS OG GRILLPLASS

Det skal være ro på lekeplassen og grillplassen etter kl. 21. Grillen må slukkes på forsvarlig måte, og grillplassen må ryddes etter bruk.

FREMLEIE OG INNFLYTTING

Fremleie må godkjennes av styret og ingen kan flytte inn før slik godkjennelse foreligger. Andelshavere som fremleier har helt ut ansvaret overfor borettslaget for alle skader og ulemper som påføres borettslaget og andre andelshavere av fremleier.

VAKTMESTEREN

Vaktmesteren skal påse at husordensreglene blir fulgt og skal om nødvendig melde forsømmelser og misbruk til styret. Som borettslagets ansatte tjenestemann har vaktmesteren krav på å bli vist respekt og forståelse under utøvelsen av sine plikter. Dersom en beboer ønsker hjelp fra vaktmesteren etter arbeidstid skal beboer dekke lønnskompensasjon for det utførte arbeidet.

Protokoll til årsmøte 2024 for Storo Borettslag

Organisasjonsnummer: 948546051
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 29. mai kl. 18:00 til 5. juni kl. 21:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 66.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Øystein Prytz er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **56**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **10**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:
Knut Erik Gluggvasshaug er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **54**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **12**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **54**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **12**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

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

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **54**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **12**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 280 000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 280 000

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **46**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **17**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Øystein Prytz (50 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Øystein Prytz

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Grethe Johansen (51 stemmer)
Lise Skogrand Bø (49 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Grethe Johansen
Lise Skogrand Bø

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Magnus Gibbs (47 stemmer)
Trym Vamråk (46 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Transaksjon 09222115557519530641 Signert ØP, KEG

Magnus Gibbs
Trym Vamråk

Valgkomité (1 år)
Følgende ble valgt:
Per Thomas Jahr (47 stemmer)
Hans Ole Rian (46 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Per Thomas Jahr
Hans Ole Rian

7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)
Følgende ble valgt:
Øystein Prytz (49 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Øystein Prytz

Varadelegat (1 år)
Følgende ble valgt:
Lise Skogrand Bø (46 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Lise Skogrand Bø

SAMMENDRAG

Boligmappenummer: BUW3692
Matrikkel: 301-76/182/0/0
Bruksenhet: H0102
Andelsnr: 39



Hjemmelshavere:
Øyvind Johnsen



Adresse:
Birch-Reichenwalds
Gate 26, 0483 OSLO

LASTET OPP AV KVALIFISERT HÅNDVERKER (Total: 6 dokumenter)

Tittel	Oppdatert av	Fagområde	Dato
Bilder av prosjekt fra a-a.rar	FJELL BAD & FLIS AS	Boligprodusent	2021-11-29
Dokumentasjon elektriker.rar	FJELL BAD & FLIS AS	Boligprodusent	2021-11-29
Dokumentasjon PVC membran.rar	FJELL BAD & FLIS AS	Boligprodusent	2021-11-29
Dokumentasjon rørlegger - Birch-Reichenwalds gate 26, 0483 Oslo.zip	FJELL BAD & FLIS AS	Boligprodusent	2021-11-29
Avvik - Prosjekt 494 - Birch-Reichenwalds gate 26.pdf	FJELL BAD & FLIS AS	Boligprodusent	2021-11-29
Vatromsdokumentasjon (bad) - Birch-Reichenwalds gate 26, 0483 Oslo.pdf	FJELL BAD & FLIS AS	Boligprodusent	2021-11-29

LASTET OPP AV BOLIGEIER (Total: 3 dokumenter)

Boligeier har lastet opp dokumenter om sin bolig, men det er ikke gitt tillatelse om deling. Boligeier kan dele innholdet i sin bolig ved å logge seg inn, klikke på sin boligmappe og klikke på fanen "Del mappa di".

Oslo

S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Vedtaksdato: 28.07.1977
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197701394
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.
Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20183, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1.jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.

Oslo

S-2352

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for del av gnr.76 bnr.104, Grefsenveien 35 - 45, Storo, som reguleres til byggeområde for boliger (boligparkering) og felles avkjørsel, Oslo kommune.

Vedtaksdato: 29.09.1978
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197801411
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslomodellen 2030 - Smart, trygg og grønn).

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

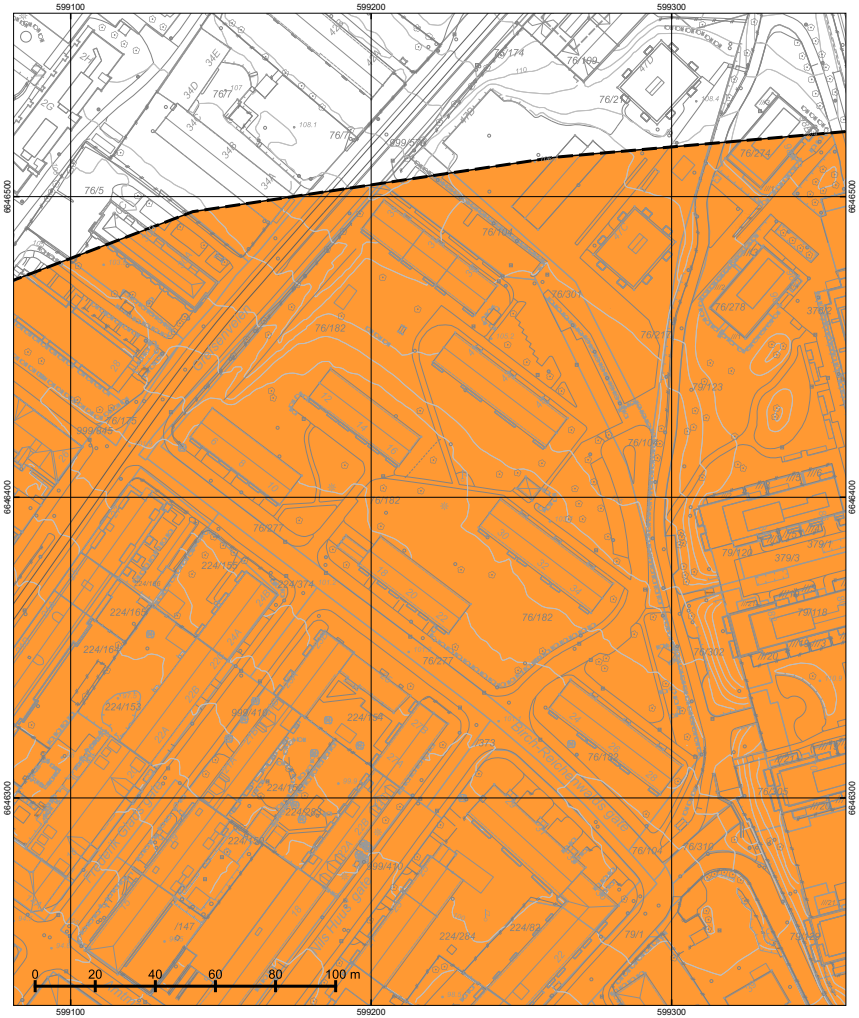
Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR DEL AV GNR. 76, BNR. 104, GREFSENVEIEN 35 - 45, STORO, SOM REGULERES TIL BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER (BOLIGPARKERING) OG FELLES AVKJØRSEL.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. Området reguleres til byggeområde for boliger (fellesareal til parkering) for tilstøtende borettslag i syd (Storo Borettslag).

§ 3. Felles avkjørsel skal være felles for eiendommene gnr.76, bnr.182 og gnr.76, bnr.217.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 10.07.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

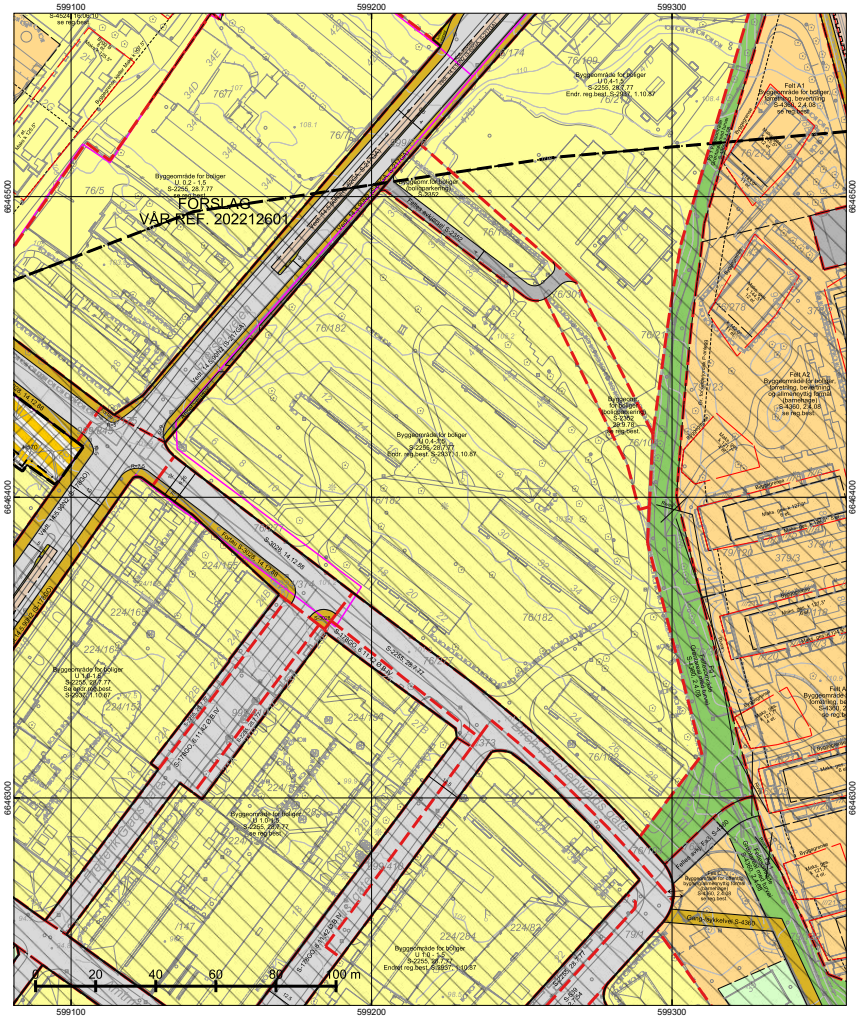
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 145640/ 86515525
Deres ref.: 41245/ EJ@MSNOP
Adresse: BIRCH-REICHENWALDS GATE 24
Kommentar:
Gnr/Bnr: 76/182

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 10.07.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 145640/ 86515525
Deres ref.: 41245/ EJ@MSNOP
Adresse: BIRCH-REICHENWALDS GATE 24
Kommentar:
Gnr/Bnr: 76/182

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 70 - Felles avkjørsel
- 72 - Felles lekeareal
- 77 - Annet fellesareal
- 78 - Forhage
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 141 - Forr./kontor/offentlig
- 144 - Forr./bolig
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 315 - Kollektivfelt/kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 333 - Område avsatt til jernbaneformål

- 1541 - Vannforsyningsanlegg
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål

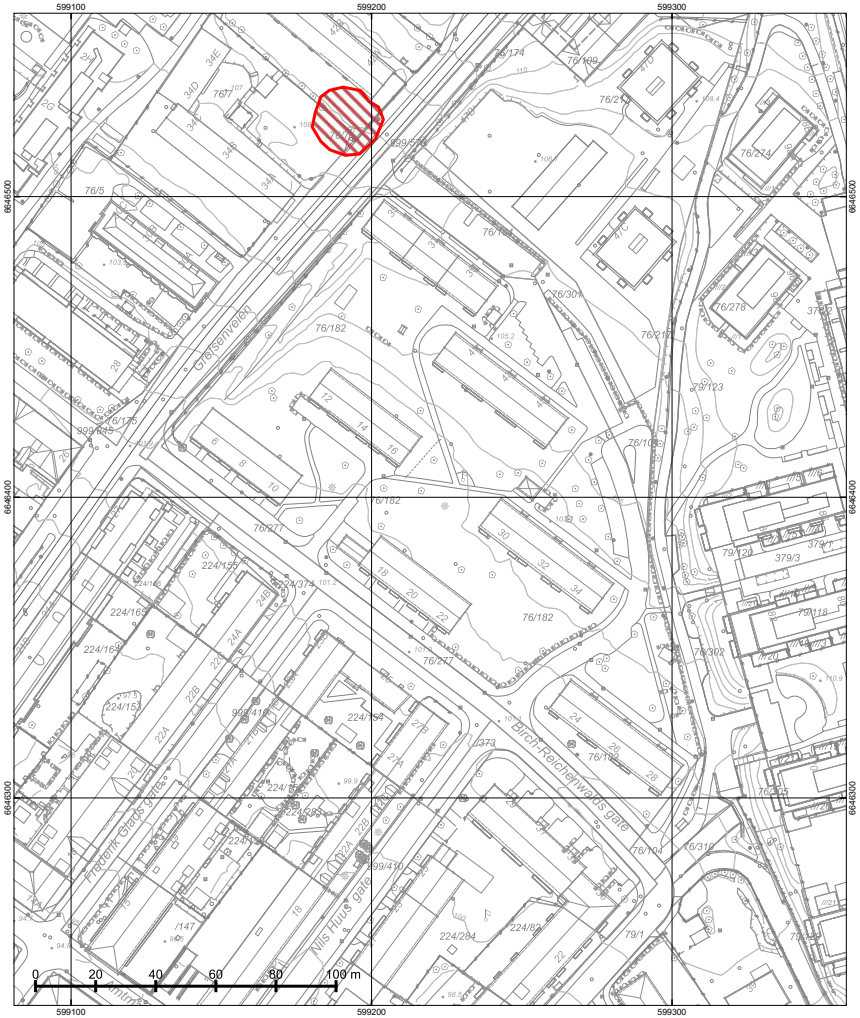
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 78 - Forhage
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Bygning som forutsettes revet
- Regulert støyskjerm
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Inn-/utkjøring



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

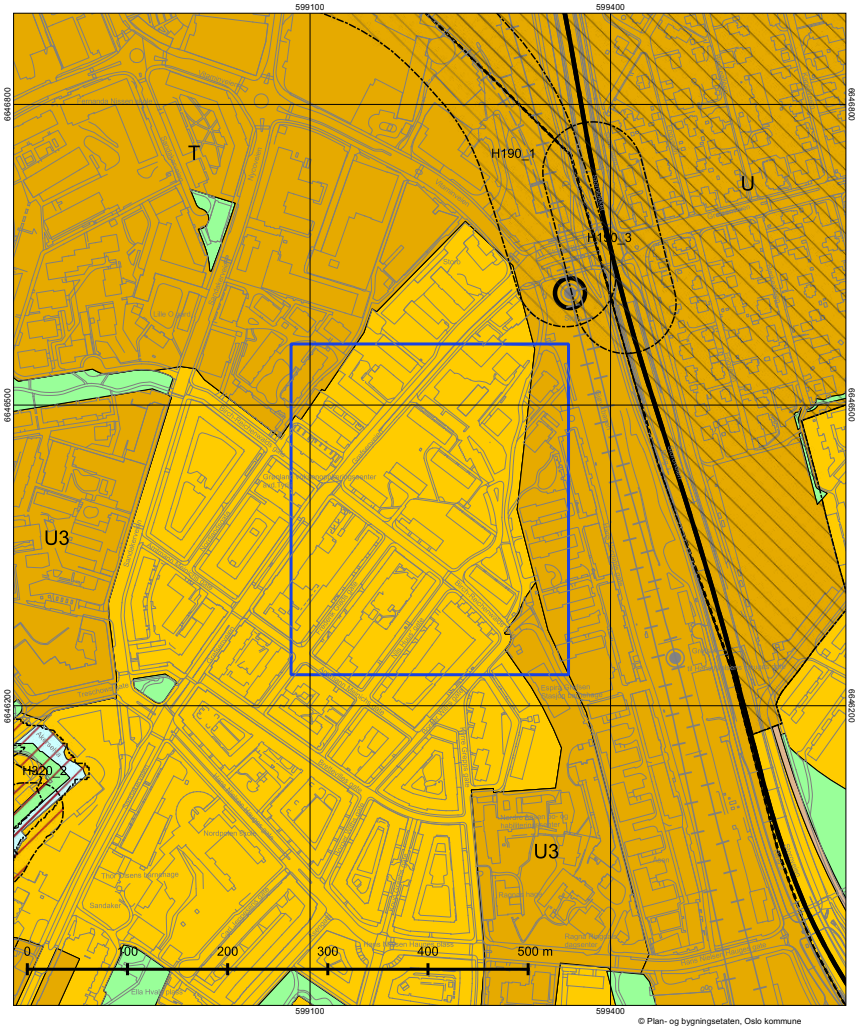
Dato: 10.07.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 145640/ 86515525
Deres ref.: 41245/ EJ@MSNOP
Adresse: BIRCH-REICHENWALDS GATE 24
Kommentar:
Gnr/Bnr: 76/182

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 10.07.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 145640/86515525
Deres ref.: 41245/ EJ@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Oslo

S-5142

Detaljregulering med konsekvensutredning og med reguleringsbestemmelser for Ny vannforsyning Oslo - Stamnett

Vedtaksdato: 04.03.2022
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 201915152
Lovverk: PBL 2008
Høydereferanse: NN2000
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 14 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Velkommen til

Nordvik Ullevål

Sognsveien 70B, 0855 Oslo

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Sogn, Nordberg, Korsvoll, Kringsjå, Tåsen, Blindern, Vinderen, Slemdal, Gaustad, Ullevål, Berg, Tåsen, Ullevål Hageby godt. Og ikke nok med det, også Norefjell, Hemsedal, Flå og Nesfjellet. Vi vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem eller hytte. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.
Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/ulleval

23 00 65 60

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

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

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 23-0195/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Birch-Reichenwalds gate 26 0483 OSLO

Betegnelse: Gnr 76, bnr 182 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

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

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no